



**Центр экспертизы собственности**

107078, г. Москва, Б. Козловский пер., д.11, стр.1, пом. II, ком. 11

(495)787-68-01

[www.ces.ru](http://www.ces.ru)

[ces@ces.ru](mailto:ces@ces.ru)

## **ОТЧЕТ №7-355-1**

**об оценке справедливой стоимости 74 (семидесяти четырех)  
земельных участков и 7 (семи) зданий и сооружений,  
расположенных по адресу: Московская область,  
Солнечногорский и Истринский районы**

**Заказчик:**

**ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. Рентного ЗПИФ «Региональная  
недвижимость»**

**Исполнитель:**

**ООО «ЦЭС»**

**Дата проведения оценки:**

**26 апреля 2019 г.**

**Дата составления отчета:**

**26 апреля 2019 г.**

**Москва-2019**



## Заключение о стоимости

Основанием проведения оценки является Дополнительное соглашение № 02/2019 от 08 апреля 2019 г. к договору № б/н от 26 сентября 2012 г., заключенные между Заказчиком – ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. Рентного ЗПИФ «Региональная недвижимость» и Исполнителем – ООО «ЦЭС».

Цель оценки – определение справедливой стоимости 74 (семидесяти четырех) земельных участков и 7 (семи) зданий и сооружений, расположенных по адресу: Московская область, Солнечногорский и Истринский районы.

Предполагаемое использование результатов оценки – определение стоимости чистых активов Фонда, совершения сделок с Объектом оценки.

Результаты работы оформлены в виде Отчета об оценке, который выполнен в соответствии с заданием на оценку и содержит обоснованное профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации и проведенных расчетов.

Отчет об оценке составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»; Федеральных стандартов оценки; Нормативных правовых актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности; Стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет; Международных стандартов финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»; Международные стандарты оценки IVS 2017.

Справедливая стоимость 74 (семидесяти четырех) земельных участков и 7 (семи) зданий и сооружений, расположенных по адресу: Московская область, Солнечногорский и Истринский районы по состоянию на 26 апреля 2019 г. составила (без учета НДС<sup>1</sup>):

***1 912 229 505 (Один миллиард девятьсот двенадцать миллионов двести двадцать девять тысяч пятьсот пять) рублей***

Справедливая стоимость каждого объекта недвижимости приведена в Таблице №1 на страницах №3 настоящего Отчета.

Результаты оценки достоверны только с учетом приведенных в Отчете об оценке допущений, принятых при проведении оценки, а также с учетом ограничений и пределов применения полученной стоимости объекта оценки.

С уважением,  
 ООО «ЦЭС»  
 (Доверенность № 21 от 29 января 2019 г.)

Ковалева Е.В.

Оценщик

Ковалева Е.В.

Дата составления отчета

26 апреля 2019 г.

<sup>1</sup> В соответствии с пп. 6 п.2 ст. 146, и пп 22 п. 3 ст.149 НК РФ операции по реализации земельных участков (долей в них) не признаются объектом налогообложения по налогу на добавленную стоимость.

Таблица 1. Справедливая стоимость каждого объекта недвижимости.

№ п/п	Местоположение объекта оценки	Кадастровый номер	Площадь, кв.м	Справедливая (рыночная) стоимость, руб. (без учета НДС <sup>2</sup> )
1	Московская область, р-н Солнечногорский, с/п Смирновское, вблизи д. Толстяков	50:09:0000000:190412	516 306	66 954 562
2	Московская область, р-н Солнечногорский, с/п Пешковское, д. Никольское	50:09:0000000:191296	138 006	202 694 932
3	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"	50:09:0000000:183306	10 761	1 395 486
4	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0000000:187093	116 260	15 076 597
5	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0000000:251	990 524	128 451 152
6	Московская область, Солнечногорский район	50:09:0000000:297	31 204	4 046 535
7	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0000000:300	140 399	18 206 942
8	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0000000:301	91 077	11 810 865
9	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0000000:302	118 697	15 392 627
10	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010114:79	346 044	44 874 986
11	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010114:80	113 761	14 752 526
12	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010114:89	73 106	9 480 386
13	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010114:93	119 370	15 479 902
14	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010114:94	28 339	3 675 002
15	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0010114:96	32 499	4 214 470
16	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010206:17	43 501	5 641 210
17	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010206:7	495 317	64 232 709
18	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010207:26	162 604	21 086 487
19	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010207:27	90 983	11 798 675
20	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010207:31	56 841	7 371 141
21	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010207:33	73 606	9 545 226
22	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0010207:35	22 787	2 955 018
23	Московская область, Солнечногорский район	50:09:0010334:273	48 645	6 308 284
24	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0010334:275	41 809	5 421 791
25	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0010334:276	24 166	3 133 847

<sup>2</sup> В соответствии с пп. 6 п.2 ст. 146, и пп 22 п. 3 ст.149 НК РФ операции по реализации земельных участков (долей в них) не признаются объектом налогообложения по налогу на добавленную стоимость.

№ п/п	Местоположение объекта оценки	Кадастровый номер	Площадь, кв.м	Справедливая (рыночная) стоимость, руб. (без учета НДС <sup>2</sup> )
26	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное", земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:090010334	50:09:0010334:724	10 779	1 397 821
27	Московская область, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010334:837	251 225	32 578 858
28	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010520:43	367 086	47 603 712
29	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0010607:10	248 017	32 162 845
30	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0010607:9	22 443	2 910 408
31	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010616:15	77 359	10 031 915
32	Московская обл, р-н Солнечногорский, тер ЗАО "Солнечное"	50:09:0010616:17	208 139	26 991 466
33	Московская обл, р-н Солнечногорский, тер ЗАО "Солнечное"	50:09:0010616:18	520 391	67 484 305
34	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0010616:21	175 927	22 814 213
35	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010616:25	76 642	9 938 935
36	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010616:26	73 619	9 546 912
37	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010616:27	45 944	5 958 018
38	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010617:14	72 111	9 351 354
39	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010617:17	93 142	12 078 655
40	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010617:18	124 748	16 177 321
41	Московская обл, р-н Солнечногорский, тер ЗАО "Солнечное"	50:09:0010617:27	51 236	6 644 284
42	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0010617:32	150 548	19 523 065
43	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0010617:33	31 128	4 036 679
44	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0020126:104	184 077	23 871 105
45	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"	50:09:0020126:112	128 885	16 713 807
46	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"	50:09:0020126:114	51 392	6 664 515
47	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное", земельный участок расположен в северо-западной части кадастрового квартала 50:09:0020126	50:09:0020126:13	560 956	72 744 774
48	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное", земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала 50:09:0020126	50:09:0020126:16	1 238 469	160 604 660
49	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0020126:169	43 481	5 638 616
50	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0020126:170	179 442	23 270 039

№ п/п	Местоположение объекта оценки	Кадастровый номер	Площадь, кв.м	Справедливая (рыночная) стоимость, руб. (без учета НДС <sup>2</sup> )
51	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0020126:99	96 895	12 565 344
52	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0020127:19	78 950	10 238 236
53	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0020127:23	206 195	26 739 368
54	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0020127:24	25 703	3 333 165
55	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0020127:32	254 061	32 946 630
56	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0020127:33	116 888	15 158 036
57	Московская область, Солнечногорский район	50:09:0030116:85	28 350	3 676 428
58	Московская область, Солнечногорский район	50:09:0030237:24	36 690	4 757 959
59	Московская область, Солнечногорский район	50:09:0030237:25	58 372	7 569 681
60	Московская область, Солнечногорский район	50:09:0030237:26	81 518	10 571 254
61	Московская область, Солнечногорский район	50:09:0030237:27	151 353	19 627 457
62	Московская область, Солнечногорский район	50:09:0030237:49	76 669	9 942 436
63	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0030237:53	267 230	34 654 386
64	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0030237:54	202 765	26 294 565
65	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0030237:55	78 624	10 195 960
66	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0030237:56	55 727	7 226 677
67	обл. Московская, р-н Истринский, с/пос. Ядроминское	50:08:0070276:41	283 867	31 114 662
68	Московская обл., Солнечногорский р-н, с/пос. Смирновское, вблизи д. Муравьево	50:09:0010607:16	24 012	3 113 876
69	Московская область, Солнечногорский район	50:09:0010403:30	34 226	17 618 518
70	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010403:23	295 766	152 251 464
71	Московская область, р-н Солнечногорский	50:09:0010114:524	35 734	4 633 985
72	Московская область, р-н Солнечногорский	50:09:0010114:525	164 300	21 306 424
73	Московская область, р-н Солнечногорский	50:09:0010114:526	55 000	7 132 400
74	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010334:243	452 133	65 880 299
75	Коровник-Муравьево	50:09:0010334:488	5 142,4	35 877
76	Железоарсклад	50:09:0010303:425	447,6	7 580
77	Кормоцех	50:09:0010303:364	6 822,5	24 110 198
78	Зерносклад (500 тн)	50:09:0010334:482	578,7	1 034 663
79	Картофелехранилище Толстяково	50:09:0010334:480	727,6	2 594 425
80	Коровник Толстяково	50:09:0010334:478	3 309,3	4 959 757
81	МТФ (3-й двор)	50:09:0010334:479	1 136,1	198 155
-	<b>Итого</b>	-	<b>12 092 990,2</b>	<b>1 912 229 505</b>

Оценщик

Ковалева Е.В.

Дата составления отчета

26 апреля 2019 г.

## Содержание

1.	Дата составления и порядковый номер отчета _____	8
2.	Задание на оценку _____	8
3.	Сведения о заказчике оценки и об оценщике _____	9
3.1.	Сведения о заказчике оценки _____	9
3.2.	Сведения об оценщике _____	9
3.3.	Сведения об ООО «ЦЭС» – юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор _____	10
3.4.	Сведения об иных лицах, привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета _____	10
4.	Основные факты и выводы _____	11
5.	Допущения, принятые при проведении оценки _____	12
6.	Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика _____	13
7.	Применяемые стандарты оценки _____	14
8.	Общие понятия и определения _____	15
9.	Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки _____	15
10.	Перечень использованных данных с указанием источников их получения _____	15
10.1.	Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки _____	15
10.2.	Осмотр объекта оценки _____	16
10.3.	Прочие источники информации _____	16
11.	Описание объекта оценки _____	16
11.1.	Имущественные права _____	16
11.2.	Обременения, связанные с объектом оценки _____	16
11.3.	Количественные и качественные характеристики объекта оценки _____	16
11.4.	Износ, устаревания объекта оценки _____	22
11.5.	Информация о текущем использовании объекта оценки _____	22
11.6.	Балансовая стоимость объекта оценки _____	22
11.7.	Местоположение объекта оценки _____	22
12.	Анализ наиболее эффективного использования _____	26
13.	Анализ рынка _____	27
13.1.	Макроэкономический обзор _____	27
13.2.	Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки _____	39
13.3.	Анализ данных о ценах на объекты недвижимости из сегментов рынка, к которым относится объект оценки _____	39
13.4.	Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости _____	43
13.5.	Обзор рынка земельных участков с/х назначения Московского региона _____	45
13.6.	Обзор рынка земельных участков пром. назначения Московского региона _____	50
13.7.	Обзор рынка земельных участков для индивидуального жилищного строительства в Московском регионе _____	52
14.	Описание процесса оценки в части применения подходов к оценке _____	55
14.1.	Обзор подходов к оценке земельных участков _____	55
14.2.	Обзор подходов к оценке недвижимости _____	57
14.2.1.	Общие принципы применения доходного подхода _____	57
14.2.2.	Общие принципы применения сравнительного подхода _____	58
14.2.3.	Общие принципы применения затратного подхода _____	61
14.3.	Выводы о возможности использования либо обоснование отказа от применения подходов к оценке земельных участков _____	62
14.4.	Выводы о возможности использования либо обоснование отказа от применения подходов к оценке ОКС и сооружений _____	63
15.	Затратный подход _____	65
15.1.	Описание методики оценки _____	65
15.2.	Определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный _____	65
15.3.	Расчет затрат на создание объектов капитального строительства _____	65
15.4.	Определение прибыли предпринимателя _____	67
15.5.	Определение износа и устареваний _____	67
15.6.	Определение стоимости объектов капитального строительства _____	70
16.	Сравнительный подход _____	72
16.1.	Описание методики оценки _____	72

16.2. Выбор единиц сравнения	72
16.3. Выбор объектов-аналогов	72
16.4. Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения, определение стоимости объекта недвижимости по сравнительному подходу	84
17. Описание процедуры согласования результатов, полученных с применением различных подходов к оценке	92
17.1. Определение возможных границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки	92
17.2. Определение степени существенности расхождения результатов, полученных с применением различных подходов к оценке	92
17.3. Определение итоговой справедливой стоимости объекта оценки	92
18. Приложения	93
18.1. Приложение №1. Копии (принт-скрины) объявлений об аналогах	93
18.2. Приложение №2. Копии правоустанавливающих и правоподтверждающих документов, документов технической инвентаризации, других документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	104
18.3. Приложение №3. Документы, регламентирующие деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	268

## 1. Дата составления и порядковый номер отчета

Дата составления отчета	26 апреля 2019 г.
Порядковый номер отчета	7-355-1

## 2. Задание на оценку

<b>1).</b>	<b>Объект оценки:</b>
74 земельных участков и 7 зданий и сооружений, расположенных по адресу: Московская область, Солнечногорский и Истринский районы. Описание оцениваемого имущества представлено в раздел 12.3 Настоящего отчета.	
<b>2).</b>	<b>Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки:</b>
Принадлежит на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Рентного ЗПИФ «Региональная недвижимость»	
<b>3).</b>	<b>Ограничения (обременения) прав на объект оценки:</b>
Доверительное управление	
<b>4).</b>	<b>Цель оценки:</b>
Определение справедливой стоимости	
<b>5).</b>	<b>Предполагаемое использование результатов оценки:</b>
Определение стоимости чистых активов Фонда, совершение сделок с Объектом оценки	
<b>6).</b>	<b>Вид стоимости:</b>
Справедливая стоимость	
<b>7).</b>	<b>Дата оценки:</b>
26 апреля 2019 г.	
<b>8).</b>	<b>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• В своих действиях Исполнитель и оценщик поступают как независимые лица. Размер вознаграждения Исполнителя и размер оплаты оценщику за проведение оценки ни в какой степени не связан с выводами и результатами оценки.</li> <li>• В процессе подготовки отчета Исполнитель и оценщик исходят из достоверности информации, предоставленной Заказчиком.</li> <li>• Исходные данные, которые получены оценщиком для проведения оценки из открытых общедоступных источников, отражаются оценщиком в отчете полностью, в неискаженном виде, и считаются достоверными.</li> <li>• Исполнитель и оценщик не несут ответственности за юридическое описание имущественных прав на Объект оценки. Объект оценки и имущественные права на него рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений.</li> <li>• При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость Объекта оценки. На Исполнителе и оценщике не лежит обязанность по обнаружению подобных факторов.</li> <li>• Мнение оценщика относительно стоимости действительно только на дату оценки, указанную в настоящем дополнительном соглашении. Исполнитель и оценщик не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических, технических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки.</li> <li>• Отчет содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что он перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете.</li> </ul>	
<b>9).</b>	<b>Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки:</b>
Отсутствует	

### 3. Сведения о заказчике оценки и об оценщике

#### 3.1. Сведения о заказчике оценки

Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. Рентного ЗПИФ «Региональная недвижимость»
Сокращенное наименование	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. Рентного ЗПИФ «Региональная недвижимость»
ОГРН	1027718000067
Дата государственной регистрации	10.07.2002 г.
Место нахождения	109240, Москва, улица Николоямская, дом 13, строение 1, этаж 5, комнаты 1-31
ИНН	7718218817
КПП	770901001

#### 3.2. Сведения об оценщике

Ф.И.О. оценщика	Ковалева Елена Васильевна
Местонахождение оценщика	По адресу юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: 107078, г. Москва, Б. Козловский пер., д.11, стр.1, пом. II, комн. 11
Номер контактного телефона оценщика	(495) 787-68-01
Адрес электронной почты оценщика	<a href="mailto:ces@ces.ru">ces@ces.ru</a>
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	Направление оценочной деятельности: «Оценка недвижимости» Реквизиты: № 014259-1 от 03.08.2018 г.
Образование	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Диплом Московского государственного агроинженерного университета им. В.П. Горячкина, ДВС 1160516, регистрационный номер 376 от 09.06.2001 г.</li> <li>• Диплом о профессиональные переподготовки НОУ ВПО «Московская финансово-промышленная академия» ИП №984601 от 2008 г.</li> <li>• Удостоверение о повышении квалификации ФГБОУ ВПО «Московский государственный университет геодезии и картографии», рег. номер 197-2015 от 29.06.2015 г.</li> </ul>
Категория / сертификация	• Категория: Оценщик I категории (Квалификационный справочник должностей Минтруда РФ).
Стаж работы в оценочной деятельности	с 2008 г.
Страхование гражданской ответственности	Обязательное страхование ответственности оценщика: - Страхователь – Ковалева Елена Васильевна. Страховщик – Страховая акционерная компания «Энергогарант». Страховая сумма – 300 000 рублей. Полис № 180005-035-000185. Период страхования: с 14.01.2019 г. по 13.01.2020 г.
Членство в саморегулируемых организациях оценщиков	Некоммерческое партнерство Саморегулируемая организация оценщиков «СИБИРЬ», регистрационный 785, дата регистрации 26.12.2008 г. Свидетельство о членстве в НП СОО «СИБИРЬ» №218 от 12.02.10 г.
Основание проведения оценщиком оценки (реквизиты трудового договора)	Трудовой договор № 09 с оценщиком от 29.01.2019 г. заключенный между ООО «ЦЭС» и Ковалевой Еленой Васильевной
Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Центр экспертизы собственности»

### **3.3. Сведения об ООО «ЦЭС» – юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор**

<b>Реквизиты</b>	
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Центр экспертизы собственности»
Сокращенное наименование	ООО «ЦЭС»
Место нахождения	107078, г. Москва, Б. Козловский пер., д.11, стр.1, пом. II, комн. 11
Почтовый адрес	107078, г. Москва, Б. Козловский пер., д.11, стр.1, пом. II, комн. 11
Государственная регистрация	Свидетельство №001.304.982, выдано Московской регистрационной палатой, дата государственной регистрации – 23.03.1998 г.
ОГРН	1027739733735 от 09 декабря 2002г.
Генеральный директор	Стрижак Екатерина Юрьевна
Телефон / факс	(495) 787-68-01
Интернет-сайт	<a href="http://www.ces.ru">www.ces.ru</a>
Электронная почта	<a href="mailto:ces@ces.ru">ces@ces.ru</a>
<b>Страхование ответственности юридического лица</b>	
Полис страхования ответственности оценщика	№ 022-073-002817/18
Страховщик	ООО «Абсолют Страхование»
Страховая сумма	5 000 000 рублей
Период страхования	с 01 ноября 2018 г. по 31 октября 2019 г.
<b>Членство в некоммерческих организациях</b>	
Наименование	Союз независимых экспертных организаций «Сумма мнений»
Свидетельство	№33 от 29.10.2014 г.
<b>Сведения о соответствии юридического лица требованиям статьи 15.1 Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»</b>	
ООО «ЦЭС» соответствует требованиям статьи 15.1 «Обязанности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор» Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ», в том числе в части наличия в штате не менее 2-х оценщиков, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено.	

### **3.4. Сведения об иных лицах, привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета**

Иные организации и специалисты не привлекались для проведения оценки и подготовки Настоящего отчета.

## 4. Основные факты и выводы

### 1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки:

Договор на проведение оценки	Дополнительное соглашение № 02/2019 от 08 апреля 2019 г. к договору на оказание услуг по оценке № б/н от 26 сентября 2012 г.
Заказчик	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. Рентного ЗПИФ «Региональная недвижимость»
Исполнитель	ООО «ЦЭС»

### 2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки:

74 земельных участков и 7 зданий и сооружений, расположенных по адресу: Московская область, Солнечногорский и Истринский районы.

Описание оцениваемого имущества представлено в раздел 12.3 Настоящего отчета.

### 3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:

Затратный подход (к оценке ОКС и сооружений)	32 940 655 руб. без учета НДС
Доходный подход	Не применялся (обоснован отказ от применения)
Сравнительный (рыночный) подход (к оценке земельных участков)	1 879 288 850 руб.

### 4. Итоговая величина стоимости объекта оценки:

Справедливая стоимость	<b>1 912 229 505 (Один миллиард девятьсот двенадцать миллионов двести двадцать девять тысяч пятьсот пять) рублей</b>
------------------------	--

### 5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:

- Полученная стоимость достоверна только с учетом всех приведенных в Отчете допущений, принятых при проведении оценки.
- Отчет об оценке содержит обоснованное профессиональное суждение Оценщика относительно стоимости объекта оценки. Оценщик не несет ответственности за то, что объект не будет продан на рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в Отчете.
- Суждение Оценщика относительно полученной стоимости действительно только на дату проведения оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения экономических, юридических и иных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
- Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в Отчете, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение 6 месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ. При использовании

Заказчиком результатов оценки после истечения данного периода, Оценщик не несет ответственности за возможную недостоверность стоимости объекта оценки.

- Полученная стоимость действительна только для цели оценки и предполагаемого использования результатов оценки, предусмотренных Заданием на оценку. Оценщик не несет ответственности за использование Заказчиком или третьими лицами результатов Отчета в других целях и для другого предполагаемого использования.

## **5. Допущения, принятые при проведении оценки**

Следующие допущения использовались Оценщиком при проведении оценки и являются неотъемлемой частью данного Отчета.

**Допущения, на которых должна основываться оценка в соответствии с Заданием на оценку.**

Приведены в Разделе №2 Настоящего отчета – «Задание на оценку».

**Допущения, установленные дополнительно к указанным в Задании на оценку допущениям, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки.**

- В рамках оказания услуг по оценке не проводятся технические, юридические, экологические и иные виды специальных экспертиз.
- Оценка осуществляется без проведения осмотра объекта оценки. Техническое состояние объекта оценки принимается на основании информации, предоставленной Заказчиком.
- Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки. Суждение о границах интервала, в которых может находиться стоимость объекта оценки, в отчете об оценке не приводится.
- В состав приложений к Отчету об оценке включаются только те использованные для оценки документы, которые, по мнению Оценщика, являются наиболее существенными для понимания содержания Отчета об оценке. Все использованные для оценки документы при этом будут храниться в архиве Исполнителя.
- Согласно предоставленным Заказчиком копиям Свидетельств о государственной регистрации прав собственности (приведены в Приложении к Настоящему Отчету) на объекты оценки зарегистрированы ограничения (обременения) прав в виде доверительного управления. В дальнейших расчетах ограничение (обременение) прав в виде доверительного управления не учитывается.

## **6. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика**

**Требования статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика – выполнены.**

Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – заказчика; лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки; не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора.

Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком оценщика.

Не производилось вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, которое может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, не имеет имущественный интерес в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика.

Размер денежного вознаграждения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

## 7. Применяемые стандарты оценки

Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»; Федеральных стандартов оценки; Нормативных правовых актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности; Стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

Применяемые стандарты оценки:

- ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297.
- ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298.
- ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299.
- ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611.
- Международные стандарты финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» и Международные стандарты оценки IVS 2017.
- Стандарты и правила НП СОО «СИБИРЬ».

Необходимость использования федеральных стандартов оценки стоимости, обусловлена их обязательностью применения субъектами оценочной деятельности.

Необходимость использования стандартов НП СОО «СИБИРЬ» обусловлена тем, что оценщик является членом данной саморегулируемой организации оценщиков.

Необходимость использования Международных стандартов оценки обусловлена предполагаемым использованием результатов оценки.

## **8. Общие понятия и определения**

Общие понятия и определения, использованные в Отчете, соответствуют понятиям и определениям, приведенным в Федеральном законе от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»; Федеральных стандартах оценки; Нормативных правовых актах уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности; Стандартах и правилах оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

Определения прочих используемых терминов приводятся в тех разделах Отчета, где они применяются.

## **9. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки**

Цель оценки предполагает постановку и решение задач оценки, под которыми понимаются промежуточные вопросы, решаемые для достижения конечного результата.

Основными этапами проведения оценки (задачами оценки) являются:

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку.
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки.
3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов.
4. Согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.
5. Составление отчета об оценке.

## **10. Перечень использованных данных с указанием источников их получения**

### ***10.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки***

Заказчиком были предоставлены следующие документы:

- Свидетельства о государственной регистрации прав собственности (74 шт.);
- Выписка ЕГРН (7 шт).

## ***10.2. Осмотр объекта оценки***

Осмотр не был проведен по независящим от Оценщика причинам. Данный факт согласован с Заказчиком и отражен в Задании на оценку.

Оценка проведена исходя из допущения, что информация о количественных и качественных характеристиках объекта оценки, предоставленная Заказчиком, соответствует фактическим характеристикам объекта оценки. Оценщик не несет ответственности за неучтенные факторы стоимости объекта оценки, которые могли бы быть выявлены в ходе проведения осмотра.

## ***10.3. Прочие источники информации***

Для определения стоимости объекта оценки Оценщиком используются данные, содержащиеся в нормативных актах, методических и справочных изданиях, средствах массовой информации, сайтах в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» и иных источниках.

Точные источники информации приведены в тех разделах Настоящего отчета, где они непосредственно используются.

# **11. Описание объекта оценки**

## ***11.1. Имущественные права***

Собственниками оцениваемых 74 (семидесяти четырех) земельных участков и 7 (семи) зданий и сооружений, расположенных по адресу: Московская область, Солнечногорский и Истринский районы являются владельцы инвестиционных паев Рентного ЗПИФ «Региональная недвижимость» под управлением ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ».

Для подтверждения прав собственности Заказчиком были предоставлены копии Свидетельств о государственной регистрации прав собственности и выписки из ЕГРН.

## ***11.2. Обременения, связанные с объектом оценки***

Согласно предоставленным Заказчиком копиям Свидетельств о государственной регистрации прав собственности на оцениваемые объекты зарегистрированы ограничения (обременения) прав в виде доверительного управления. В дальнейших расчетах данное ограничение (обременение) прав не учитываются.

## ***11.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки***

### **Общие сведения**

Объектом оценки являются 74 земельных участков и 7 зданий и сооружений, расположенных по адресу: Московская область, Солнечногорский и Истринский районы.

### Количественные и качественные характеристики

Таблица 2. Сведения об объекте оценки (нежилые здания и сооружения).

№ п/п	Наименование	Общая площадь по свидетельству, кв. м	Площадь по наружному обмеру, кв. м	Строительный объем, куб. м	Этажность	Год постройки	Материал стен	Наиболее эффективное использование
<b>Московская область, Солнечногорский район, д. Муравьево, ЗАО Солнечное</b>								
1	Коровник-Муравьево	5 142,40	5 708,0	20 203	1	1967 (1985)	кирпич, панель	снос
<b>Московская область, Солнечногорский район, пос. Смирновка</b>								
2	Железоарсклад	447,60	451,5	2 425	1	1999	-	снос
3	Кормоцех	6 822,50	7 111,0	42 872	1	1976	кирпич	производственно-складские площади , требуется капитальный ремонт
<b>Московская область, Солнечногорский район, д. Толстяково, ЗАО "Солнечное"</b>								
4	Зерносклад (500 тн)	578,70	631,0	3 157	1	1975	кирпич	производственно-складские площади, требуется текущий ремонт
5	Картофелехранилище Толстяково	727,60	826,6	5 867	1	1974	железобетонные	производственно-складские площади , требуется капитальный ремонт
6	Коровник Толстяково	3 309,30	3 677,0	13 491	1	1973	кирпич, ж/б панели	производственно-складские площади , требуется капитальный ремонт
7	МТФ (3-й двор)	1 136,10	1 183,0	4 312	1	1988	панель, кирпич	снос

Источник информации: 1. Свидетельства о государственной регистрации прав собственности на объекты недвижимости; 2. Данные, предоставленные Заказчиком

Таблица 3. Сведения о земельных участках.

№ п/п	Местоположение объекта оценки	Кадастровый номер	Категория земель	Разрешенное использование	Площадь, кв.м
1	Московская область, р-н Солнечногорский, с/п Смирновское, вблизи д. Толстяков	50:09:0000000:190412	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	516 306
2	Московская область, р-н Солнечногорский, с/п Пешковское, д. Никольское	50:09:0000000:191296	земли населенных пунктов	Для индивидуального жилищного строительства	138 006
3	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"	50:09:0000000:183306	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	10 761
4	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0000000:187093	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	116 260
5	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0000000:251	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	990 524
6	Московская область, Солнечногорский район	50:09:0000000:297	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	31 204

№ п/п	Местоположение объекта оценки	Кадастровый номер	Категория земель	Разрешенное использование	Площадь, кв.м
7	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0000000:300	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	140 399
8	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0000000:301	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	91 077
9	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0000000:302	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	118 697
10	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010114:79	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	346 044
11	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010114:80	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	113 761
12	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010114:89	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	73 106
13	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010114:93	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	119 370
14	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010114:94	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	28 339
15	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0010114:96	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	32 499
16	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010206:17	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	43 501
17	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010206:7	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	495 317
18	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010207:26	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	162 604
19	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010207:27	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	90 983
20	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010207:31	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	56 841
21	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010207:33	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	73 606
22	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0010207:35	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	22 787
23	Московская область, Солнечногорский район	50:09:0010334:273	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	48 645
24	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0010334:275	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	41 809

№ п/п	Местоположение объекта оценки	Кадастровый номер	Категория земель	Разрешенное использование	Площадь, кв.м
25	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0010334:276	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	24 166
26	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное", земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:090010334	50:09:0010334:724	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	10 779
27	Московская область, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010334:837	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	251 225
28	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010520:43	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	367 086
29	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0010607:10	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	248 017
30	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0010607:9	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	22 443
31	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010616:15	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	77 359
32	Московская обл, р-н Солнечногорский, тер ЗАО "Солнечное"	50:09:0010616:17	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	208 139
33	Московская обл, р-н Солнечногорский, тер ЗАО "Солнечное"	50:09:0010616:18	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	520 391
34	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0010616:21	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	175 927
35	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010616:25	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	76 642
36	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010616:26	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	73 619
37	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010616:27	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	45 944
38	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010617:14	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	72 111
39	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010617:17	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	93 142
40	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010617:18	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	124 748
41	Московская обл, р-н Солнечногорский, тер ЗАО "Солнечное"	50:09:0010617:27	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	51 236

№ п/п	Местоположение объекта оценки	Кадастровый номер	Категория земель	Разрешенное использование	Площадь, кв.м
42	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0010617:32	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	150 548
43	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0010617:33	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	31 128
44	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0020126:104	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	184 077
45	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"	50:09:0020126:112	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	128 885
46	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"	50:09:0020126:114	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	51 392
47	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное", земельный участок расположен в северо-западной части кадастрового квартала 50:09:0020126	50:09:0020126:13	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	560 956
48	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное", земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала 50:09:0020126	50:09:0020126:16	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	1 238 469
49	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0020126:169	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	43 481
50	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0020126:170	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	179 442
51	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0020126:99	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	96 895
52	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0020127:19	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	78 950
53	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0020127:23	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	206 195
54	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0020127:24	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	25 703
55	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0020127:32	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	254 061
56	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0020127:33	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	116 888
57	Московская область, Солнечногорский район	50:09:0030116:85	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	28 350
58	Московская область, Солнечногорский район	50:09:0030237:24	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	36 690
59	Московская область, Солнечногорский район	50:09:0030237:25	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	58 372

№ п/п	Местоположение объекта оценки	Кадастровый номер	Категория земель	Разрешенное использование	Площадь, кв.м
60	Московская область, Солнечногорский район	50:09:0030237:26	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	81 518
61	Московская область, Солнечногорский район	50:09:0030237:27	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	151 353
62	Московская область, Солнечногорский район	50:09:0030237:49	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	76 669
63	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0030237:53	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	267 230
64	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0030237:54	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	202 765
65	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0030237:55	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	78 624
66	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0030237:56	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	55 727
67	обл. Московская, р-н Истринский, с/пос. Ядроминское	50:08:0070276:41	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	283 867
68	Московская обл., Солнечногорский р-н, с/пос. Смирновское, вблизи д. Муравьево	50:09:0010607:16	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	24 012
69	Московская область, Солнечногорский район	50:09:0010403:30	земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Для сельскохозяйственного производства	34 226
70	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010403:23	земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Для сельскохозяйственного производства	295 766
71	Московская область, р-н Солнечногорский	50:09:0010114:524	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	35 734
72	Московская область, р-н Солнечногорский	50:09:0010114:525	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	164 300
73	Московская область, р-н Солнечногорский	50:09:0010114:526	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	55 000
74	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010334:243	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	452 133
-	<b>Итого</b>	-	-	-	<b>12 074 826</b>

Источник информации: 1. Свидетельства о государственной регистрации прав собственности на объекты недвижимости; 2. Выписки ЕГРН; 3. Данные публичной кадастровой карты

#### **11.4. Износ, устаревания объекта оценки**

Описание приведено в рамках затратного подхода.

#### **11.5. Информация о текущем использовании объекта оценки**

В настоящее время оцениваемые объекты не используются.

#### **11.6. Балансовая стоимость объекта оценки**

По независящим от Оценщика причинам, Заказчиком не была предоставлена информация о балансовой стоимости объекта оценки. Отсутствие данной информации не повлияет на стоимость объекта оценки.

#### **11.7. Местоположение объекта оценки**

##### **Общие сведения**

Объект оценки расположен по адресу: Московская область, Солнечногорский и Истринский районы.

##### **Характеристики местоположения**

Таблица 4. Основные характеристики местоположения ОКС и участков, кроме участка с к/н 50:08:0070276:41 и 50:09:0000000:191296.

<b>Показатель</b>	<b>Значение</b>	<b>Источник информации</b>
Район Московской области	Солнечногорский район	<i>Свидетельства о государственной регистрации прав собственности, выписки из ЕГРН</i>
Населенный пункт	Вне населенного пункта	
Ближайшее шоссе	Ленинградское шоссе	<i>Анализ оценщика по данным <a href="https://maps.yandex.ru/">https://maps.yandex.ru/</a></i>
Удаленность от МКАД, км.	Около 50-60	<i>Анализ оценщика по данным <a href="https://maps.yandex.ru/">https://maps.yandex.ru/</a></i>
Ближайшая железнодорожная станция	Сенеж	<i>Анализ оценщика по данным <a href="https://maps.yandex.ru/">https://maps.yandex.ru/</a></i>
Удаленность от ближайшей железнодорожной станции	Около 3 – 15	<i>Анализ оценщика по данным <a href="https://maps.yandex.ru/">https://maps.yandex.ru/</a></i>
Расположение относительно 1-й линии крупной улицы, шоссе, площади и т.п.	Да / Нет	<i>Анализ оценщика по данным <a href="https://maps.yandex.ru/">https://maps.yandex.ru/</a></i>

Таблица 5. Основные характеристики местоположения участка с к/н 50:09:0000000:191296.

<b>Показатель</b>	<b>Значение</b>	<b>Источник информации</b>
Район Московской области	Солнечногорский район	<i>Свидетельства о ГРП; Выписки из Единого государственного реестра недвижимости</i>
Населенный пункт	д. Никольское	<i>Выписки из Единого государственного реестра недвижимости</i>
Ближайшее шоссе	Ленинградское шоссе	<i>Анализ оценщика по данным <a href="https://maps.yandex.ru/">https://maps.yandex.ru/</a></i>
Удаленность от МКАД, км.	Около 30	<i>Анализ оценщика по данным <a href="https://maps.yandex.ru/">https://maps.yandex.ru/</a></i>

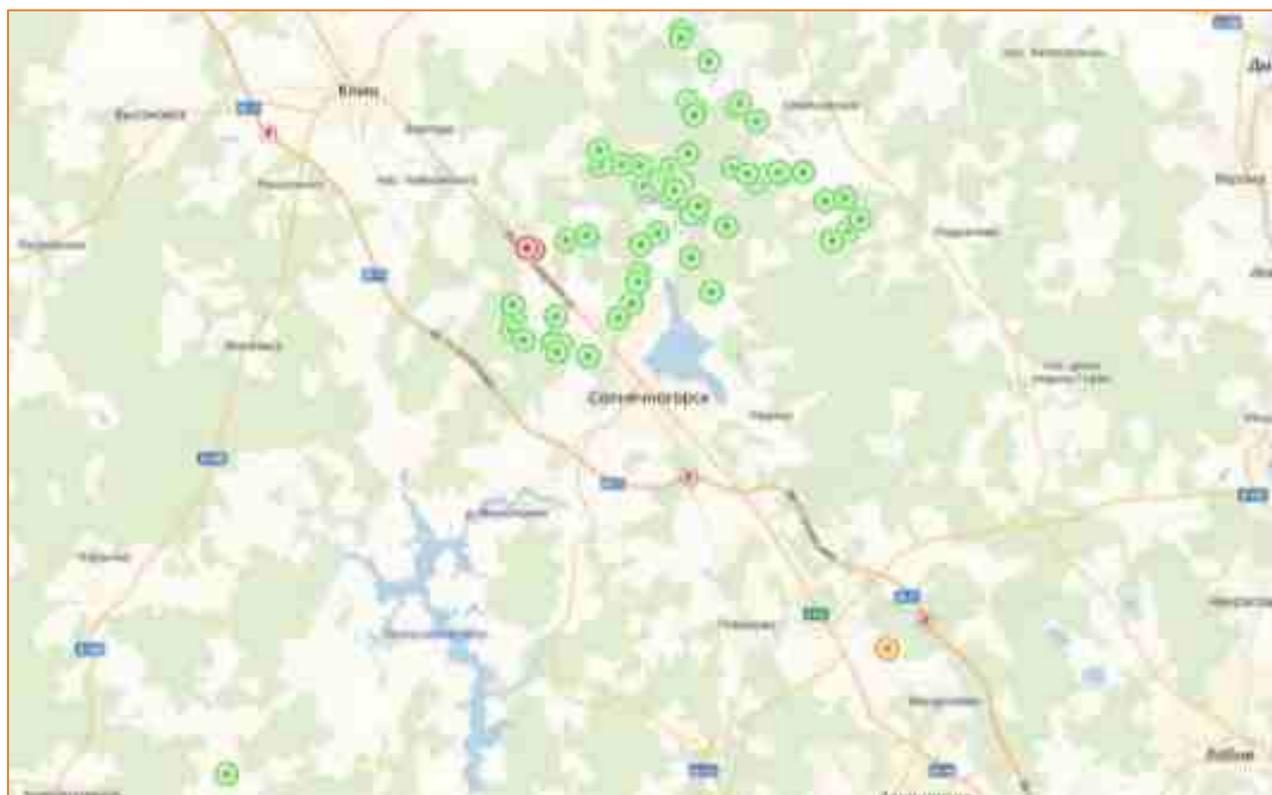
Показатель	Значение	Источник информации
Ближайшая железнодорожная станция	Радищево	Анализ оценщика по данным <a href="https://maps.yandex.ru/">https://maps.yandex.ru/</a>
Удаленность от ближайшей железнодорожной станции, км	Около 5	Анализ оценщика по данным <a href="https://maps.yandex.ru/">https://maps.yandex.ru/</a>
Расположение относительно 1-й линии крупной улицы, шоссе, площади и т.п.	Нет	Анализ оценщика по данным <a href="https://maps.yandex.ru/">https://maps.yandex.ru/</a>

Таблица 6. Основные характеристики местоположения участка с к/н 50:08:0070276:41.

Показатель	Значение	Источник информации
Район Московской области	Истринский район	Свидетельства о государственной регистрации прав собственности
Населенный пункт	Вне населенного пункта	
Ближайшее шоссе	Новорижское шоссе	Анализ оценщика по данным <a href="https://maps.yandex.ru/">https://maps.yandex.ru/</a>
Удаленность от МКАД, км.	Около 75	Анализ оценщика по данным <a href="https://maps.yandex.ru/">https://maps.yandex.ru/</a>
Ближайшая железнодорожная станция	Курсаково	Анализ оценщика по данным <a href="https://maps.yandex.ru/">https://maps.yandex.ru/</a>
Удаленность от ближайшей железнодорожной станции	Около 15	Анализ оценщика по данным <a href="https://maps.yandex.ru/">https://maps.yandex.ru/</a>
Расположение относительно 1-й линии крупной улицы, шоссе, площади и т.п.	Нет	Анализ оценщика по данным <a href="https://maps.yandex.ru/">https://maps.yandex.ru/</a>

### Расположение объекта оценки на карте

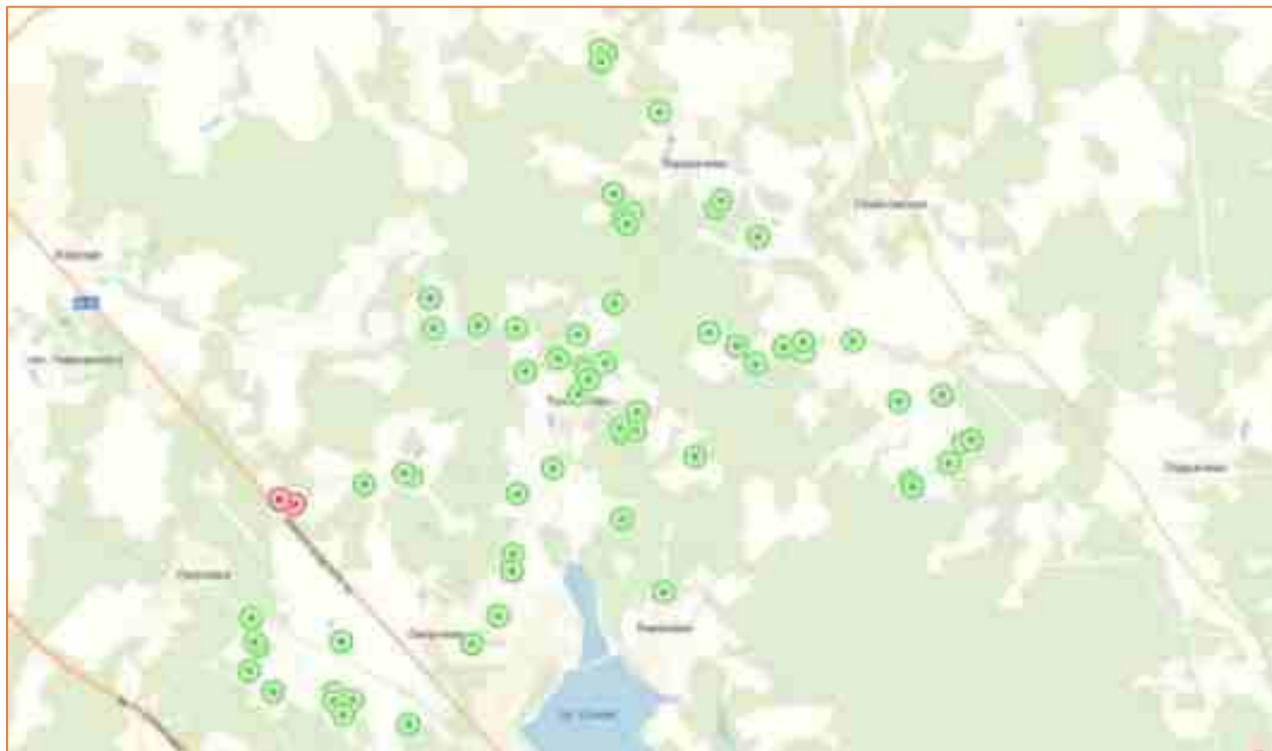
Карта 1. Местоположение объекта оценки на карте Московской области (мелкий масштаб).



-  - Местоположение участка с к/н 50:09:0000000:191296 (ИЖС)
-  - Местоположение участков с к/н 50:09:0010403:30 и 50:09:0010403:23 (пром. назначения)
-  - Местоположение участков сельхозназначения (+ ОКС и сооружения)

Источник: <http://maps.yandex.ru/>

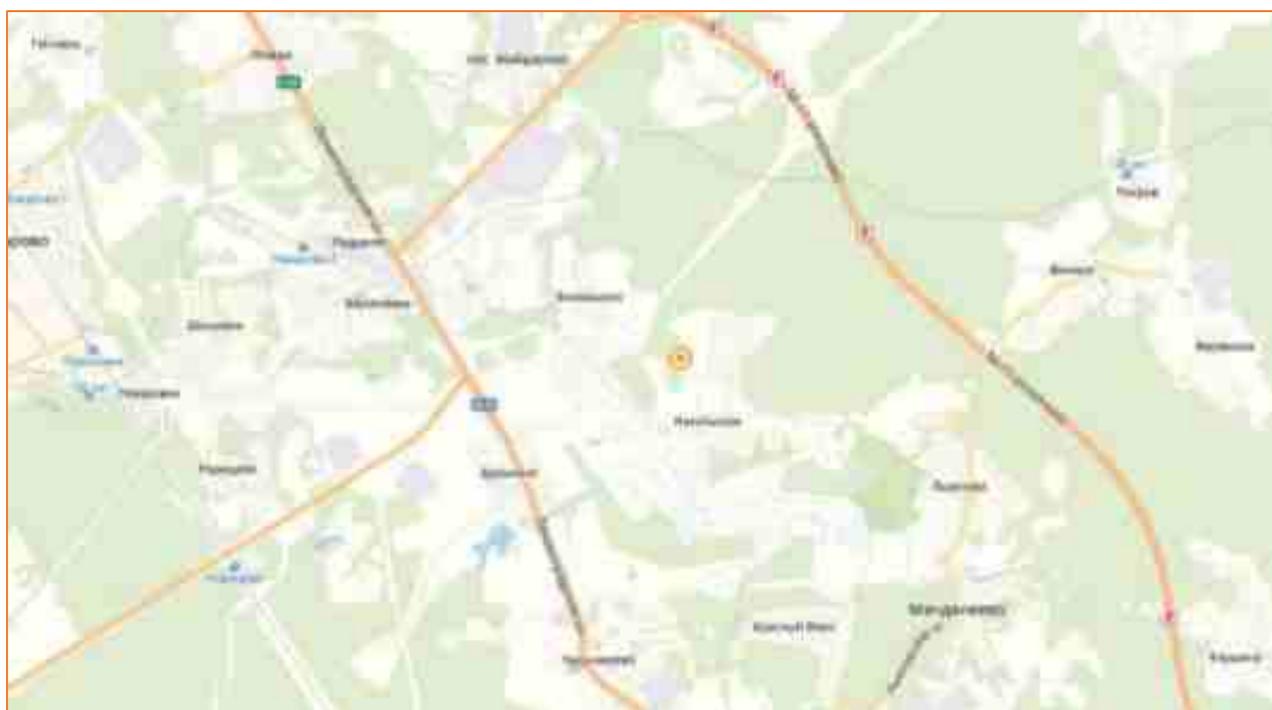
Карта 2. Местоположение объекта оценки на карте Московской области (основная часть ЗУ сельхоз- и пром. назначения).



-  - Местоположение участков с к/н 50:09:0010403:30 и 50:09:0010403:23 (пром. назначения)
-  - Местоположение участков сельхозназначения (+ ОКС и сооружения)

Источник: <http://maps.yandex.ru/>

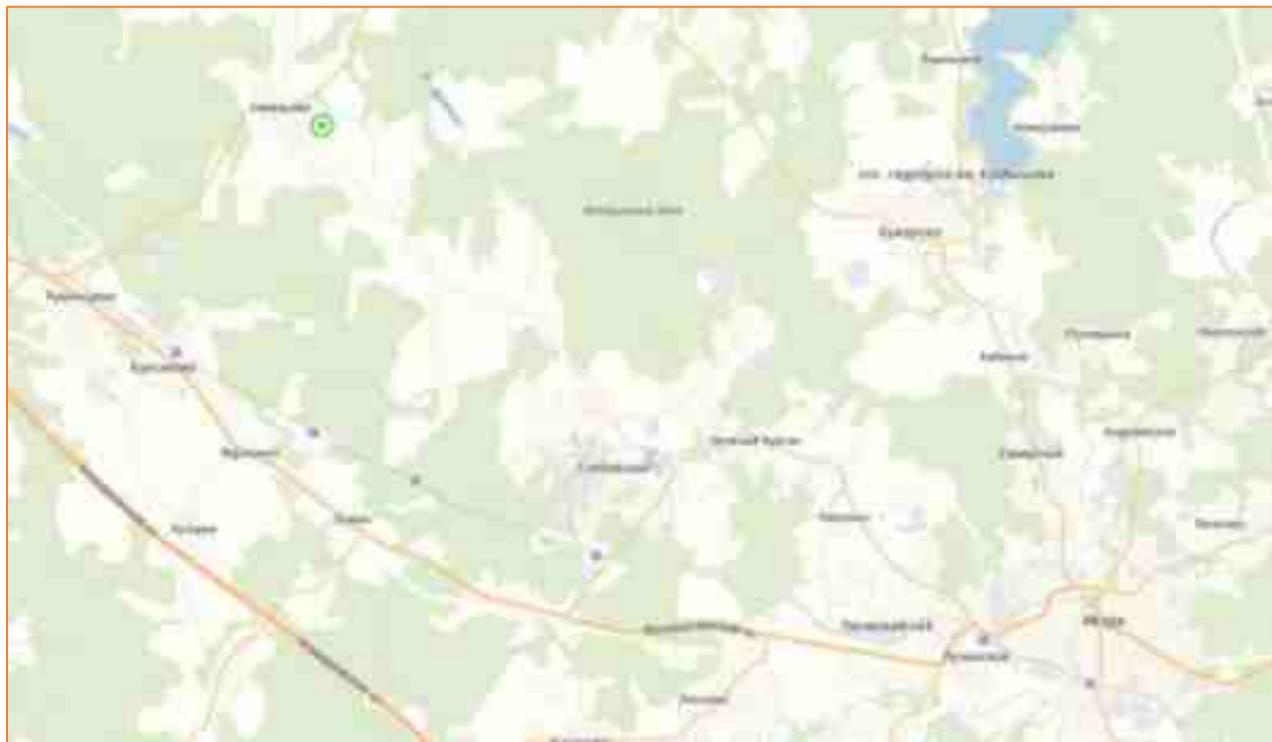
Карта 3. Местоположение объекта оценки на карте Московской области (ЗНП для ИЖС).



-  - Местоположение участка с к/н 50:09:0000000:191296 (ИЖС)

Источник: <http://maps.yandex.ru/>

Карта 4. Местоположение объекта оценки на карте Московской области (ЗУ с к/н 50:08:0070276:41).



 - Местоположение участков сельхозназначения

Источник: <http://maps.yandex.ru/>

### **Выводы**

Местоположение части объектов благоприятно для сельскохозяйственного производства, части объектов (ЗУ с к/н 50:09:0010403:30 и 50:09:0010403:23) - производственно-складских целей, части объектов (ЗУ с к/н 50:09:0000000:191296) – для индивидуального жилищного строительства.

## 12. Анализ наиболее эффективного использования

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки.

Для определения наиболее эффективного использования оцениваемого объекта были учтены четыре основных критерия:

1. Юридическая правомочность: рассмотрение только тех способов, которые разрешены законодательными актами.
2. Физическая возможность: рассмотрение физически реальных в данном месте способов использования с учетом объемно-планировочных и конструктивных решений объекта.
3. Экономическая приемлемость: рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу.
4. Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из экономически приемлемых использований будет приносить максимальный чистый доход или иметь максимальную текущую стоимость.

Рассмотрев все вышеперечисленные критерии, Оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным использованием оцениваемых объектов недвижимости является: для части земельных участков - для сельскохозяйственного производства; для части земельных участков – для производственно-складских целей; для части земельных участков – для ИЖС; ОКС – использование в качестве производственных и складских зданий и сооружений, снос части объектов.

## 13. Анализ рынка

При анализе рынка объем исследований определен Оценщиком исходя из принципа достаточности.

В соответствии с принципом достаточности отчет об оценке не должен содержать информацию, не используемую при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов, если она не является обязательной согласно требованиям федеральных стандартов оценки и стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является Оценщик, подготовивший отчет.

### 13.1. Макроэкономический обзор

#### Анализ общей политической обстановки

*Источник информации: Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2024 года (от 01.10.2018 г.), <http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/201801101>.*

В первой половине 2018 г. ускорение роста мировой экономики продолжилось, однако происходило менее равномерно, чем в 2017г. При этом более умеренная динамика в странах еврозоны и в Китае была компенсирована ускорением экономики США под влиянием стимулирующих мер фискальной политики и восстановлением роста в Индии.

Существенным источником рисков для роста мировой экономики является наблюдаемое усиление глобального протекционизма. В то время как уже введенные торговые ограничения пока не оказывают выраженного негативного влияния на рост, дальнейшее разворачивание «торговых войн» приведет к замедлению глобального инвестиционного спроса из-за роста неопределенности, нарушит сложившиеся цепочки добавленной стоимости, а также негативно скажется на производительности труда из-за барьеров для распространения новых технологий.

Наряду с циклическими факторами на рост глобальной экономики будут по-прежнему оказывать сдерживающее воздействие нерешенные структурные проблемы. В развитых странах старение населения и медленный рост производительности труда обусловят сохранение темпов потенциального роста на уровнях ниже докризисных. Экономика Китая продолжит замедляться по мере дальнейшей переориентации внутреннего спроса с инвестиций на потребление, а также ужесточения регулирования в финансовой сфере и в области защиты окружающей среды.

Замедление глобального роста будет оказывать сдерживающее влияние на динамику спроса на сырьевые товары. В частности, снижение темпов роста китайской экономики в среднесрочной перспективе негативно скажется на конъюнктуре рынков базовых металлов и угля, где Китай является крупнейшим потребителем.

В России увеличивается вклад внешнего спроса в рост ВВП в результате значительного роста экспорта в физическом выражении (как топливно-энергетических товаров, так и товаров несырьевого неэнергетического экспорта). При этом темпы роста внутреннего спроса замедляются: наиболее существенно снизится вклад в прирост ВВП валового накопления. Это является следствием ухудшения настроений бизнеса из-за роста неопределенности относительно применения санкционных мер, повышения волатильности на финансовых рынках, ускорения оттока капитала и роста доходностей долговых ценных бумаг.

### **Анализ общей социально-экономической обстановки в России**

*Источники информации: Картина экономики. Январь 2019 года;*

<http://economy.gov.ru/minec/about/structure/depmacro/2019120201>;

*Доклад "Социально-экономическое положение России";*

[http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat\\_main/rosstat/ru/statistics/publications/catalog/doc\\_1/140086922125](http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/publications/catalog/doc_1/140086922125).

По данным Росстата, рост ВВП в 2018 г. ускорился до 2,3 % с 1,6 % годом ранее, что превзошло как оценки Минэкономразвития России, осуществленные на основе оперативных данных, так и рыночный консенсус-прогноз. Ускорение темпов роста ВВП во многом обусловлено разовыми факторами и не является устойчивым.

В текущем году ожидается замедление экономического роста до 1,3 %. В отраслевом разрезе ускорение роста ВВП по сравнению с предыдущим годом было обеспечено такими секторами, как добывающая промышленность, транспортировка и хранение, строительство, деятельность финансовая и страховая. Вклад сельского хозяйства был слабо отрицательным (после положительного вклада годом ранее) на фоне более низкого урожая ряда ключевых культур (в первую очередь зерновых).

В разрезе компонентов использования ускорение роста ВВП в 2018 г. по сравнению с предыдущим годом было связано с внешним сектором – более высоким темпом роста экспорта при значительном замедлении импорта в реальном выражении. При этом компоненты внутреннего спроса продемонстрировали замедление. Динамика показателей потребительского спроса была разнонаправленной. Темп роста оборота розничной торговли увеличился до 2,6 % в 2018 г. после 1,3 % годом ранее, в том числе за счет расширения спроса

на товары длительного пользования (рост продаж легковых автомобилей составил 12,8 % в 2018 г. после 11,9 % в 2017 году).

Таблица 7. Основные показатели развития Российской Федерации.

	2018г.	В % к 2017г.	Декабрь 2018г.	В % к		Справочно		
				декабрю 2017г.	ноябрю 2018г.	2017г. в % к 2016г.	декабрь 2017г. в % к	
							декабрю 2016г.	ноябрю 2017г.
Валовой внутренний продукт, млрд.рублей	103626,6 <sup>1)</sup>	102,3 <sup>1)</sup>						
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		102,9		101,9	110,0	102,4	100,1	109,9
Индекс промышленного производства <sup>2)</sup>		102,9		102,0	107,0	102,1	98,3	107,4
Продукция сельского хозяйства, млрд.рублей	5119,8	99,4	197,4	99,9	46,8	103,1	104,1	44,0
Грузооборот транспорта, млрд.т-км	5639,5	102,9	491,8	103,2	103,0	105,5	100,2	102,8
в том числе железнодорожного транспорта	2597,3	104,2	224,5	102,3	101,8	106,4	105,3	104,0
Объем услуг в сфере телекоммуникаций, млрд.рублей	1710,3	100,8	148,2	102,8	101,3	97,4	95,2	99,5
Оборот розничной торговли, млрд.рублей	31548,0	102,6	3306,4	102,3	118,6	101,3	103,3	119,4
Объем платных услуг населению, млрд.рублей	9411,3	102,5	854,0	101,6	104,9	100,2	100,9	105,6
Внешнеторговый оборот, млрд.долларов США	629,2 <sup>3)</sup>	118,7 <sup>4)</sup>	61,9 <sup>3)</sup>	111,9 <sup>5)</sup>	98,4 <sup>6)</sup>	125,5 <sup>4)</sup>	125,4 <sup>5)</sup>	104,2 <sup>6)</sup>
в том числе: экспорт товаров	402,7	127,4	40,5	121,0	97,9	126,2	126,0	105,9
импорт товаров	226,6	105,9	21,5	98,1	99,3	124,5	124,3	101,8
Инвестиции в основной капитал, млрд.рублей	10222,6 <sup>7)</sup>	104,1 <sup>8)</sup>				103,0 <sup>8)</sup>		
Индекс потребительских цен		102,9		104,3	100,8	103,7	102,5	100,4
Индекс цен производителей промышленных товаров <sup>2)</sup>		111,9		111,7	96,7	107,6	108,4	101,2
Реальные располагаемые денежные доходы <sup>9)</sup>		100,3 <sup>10)</sup>		100,1	150,3	98,4 <sup>10)</sup>	98,1	145,4
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций <sup>9)</sup> :								
номинальная, рублей	43400	109,9	55150	106,9	129,5	106,7	108,9	131,8
реальная		106,8		102,5	128,4	102,9	106,2	131,2
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн.человек	3,7 <sup>11)</sup>	92,2	3,7	95,4	101,2	93,5 <sup>12)</sup>	94,5 <sup>12)</sup>	99,8
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн.человек	0,7 <sup>11)</sup>	87,4	0,7	89,4	104,9	85,3	86,7	105,9

1) Первая оценка.  
2) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений".  
3) Данные за январь-ноябрь 2018г. и ноябрь 2018г. соответственно.  
4) Январь-ноябрь 2018г. и январь-ноябрь 2017г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.  
5) Ноябрь 2018г. и ноябрь 2017г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.  
6) Ноябрь 2018г. и ноябрь 2017г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах.  
7) Данные за январь-сентябрь 2018 года.  
8) Январь-сентябрь 2018г. и январь-сентябрь 2017г. в % к соответствующему периоду предыдущего года.  
9) Данные за периоды 2018г. - оценка.  
10) В целях сопоставимости данных показатель приведен без учета единовременной денежной выплаты пенсионерам в январе 2017г. в размере 5 тыс.рублей, назначенной в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016г. № 385-ФЗ. С учетом указанной выплаты реальные располагаемые денежные доходы в 2018г. в % к 2017г. составили 99,8%, в 2017г. в % к 2016г. - 98,8%.  
11) В среднем за месяц.  
12) Показатель рассчитан по численности безработных в возрасте 15-72 лет.

Другие компоненты потребительского спроса показали замедление темпов роста. В частности, покупки в зарубежных Интернет-магазинах в январе-сентябре 2018 г. увеличились на 6,5 % г/г в долларовом эквиваленте после роста на 83,9 % в 2017 году. В целом расходы домашних хозяйств на конечное потребление выросли на 2,2 % в 2018 г. после 3,2 % годом ранее. Несмотря на высокие темпы роста заработных плат (+6,8 % в 2018 г. в реальном выражении), реальные располагаемые доходы населения снизились на 0,2 % (с учетом единовременной выплаты пенсионерам).

В то же время динамика показателя для различных доходных групп была неоднородной. Негативные факторы (падение доходов от банковских депозитов, увеличение налогов на недвижимость, рост платежей по ипотечным кредитам) сказались, в первую очередь, на доходах более обеспеченных групп населения. В то же время повышение МРОТ, увеличение выплат семьям с детьми, повышение зарплат в бюджетной сфере серьезно поддержали доходы менее обеспеченных групп населения. Положительное сальдо счета текущих операций в 2018 г. достигло максимального значения за всю историю наблюдений (114,9 млрд. долл. США).

Увеличение экспорта было обеспечено не только благоприятной ценовой конъюнктурой мировых товарных рынков, но и ростом физических объемов экспорта, в том числе и нефтегазового. Среди компонентов нефтегазового экспорта рост в реальном выражении наблюдался по продукции металлургии, продовольствию, химическим товарам, продукции деревообработки. Одновременно на фоне ослабления рубля произошло существенное замедление роста импорта.

Инфляция в январе 2019 г. составила 1,0 % м/м, оказавшись ниже официального прогноза Минэкономразвития России. По сравнению с соответствующим периодом предыдущего года инфляция в январе ускорилась до 5,0 % г/г после 4,3 % г/г в декабре 2018 года. Повышение НДС внесло меньший вклад в рост цен, чем ожидалось ранее. По итогам года при сохранении стабильного курса рубля инфляция опустится ниже 5 %.

По данным Росстата, экономический рост по итогам 2018 г. ускорился до 2,3 % с 1,6 % годом ранее. Темпы роста ВВП превзошли как оценки Минэкономразвития России, осуществленные на основе оперативных данных, так и консенсус-прогноз аналитиков (1,7 % в декабре). В отраслевом разрезе ключевыми драйверами экономического роста стали промышленность и строительство (вклад в экономический рост 0,6 п.п. и 0,3 п.п. соответственно).

Позитивный вклад в динамику ВВП также внесли торговля (0,3 п.п.) и транспортная отрасль (0,2 п.п.), в то время как вклад сельского хозяйства был слабо отрицательным на фоне ухудшения урожая ряда ключевых культур (в первую очередь зерновых) и замедления роста выпуска животноводства. Около 0,8 п.п. роста ВВП было обеспечено сектором услуг. По сравнению с предыдущим годом ускорение роста наблюдалось в финансовой и страховой деятельности, деятельности гостиниц и ресторанов, в то время как рост в сфере операций с недвижимым имуществом замедлился.

Инфляция в январе 2019 г. составила 1,0 % м/м, оказавшись ниже официального прогноза Минэкономразвития России. По сравнению с соответствующим периодом

предыдущего года инфляция в январе ускорилась до 5,0 % г/г после 4,3 % г/г в декабре 2018 года. С учетом данных за первые несколько дней февраля, показывающих замедление среднесуточного темпа роста цен, можно сделать вывод о том, что эффект от повышения НДС оказался меньше предварительных оценок.

Значимый вклад (+0,24 п.п.) в инфляцию в январе внесла индексация регулируемых цен и тарифов. При этом стоимость коммунальных услуг выросла на 2,6 % м/м, в том числе в результате повышения НДС и изменения порядка оплаты услуги по вывозу твердых коммунальных отходов. В июле динамика тарифов окажет понижающее давление на годовую инфляцию, в силу более низкого уровня индексации по сравнению с прошлым годом. Темп роста цен на непродовольственные товары за исключением подакцизной продукции ускорился с 0,3 % м/м до 0,6 % м/м (с исключением сезонного фактора – значения аналогичны) при том, что 86% данной группы товаров облагается базовой ставкой НДС.

Ускорение темпа роста цен на бензин было более заметным – до 0,8 % м/м SA в январе с 0,2 % м/м SA в декабре прошлого года (0,8 % м/м в январе после снижения на 0,1 % м/м месяцем ранее). Темп роста цен на табачные изделия остался практически неизменным: 0,8 % м/м SA в январе 2019 г. после 0,9 % м/м SA в декабре 2018 г. (0,8 % м/м в январе после 0,7 % м/м месяцем ранее). Инфляция в сегменте продовольственных товаров, большинство из которых облагается льготной ставкой НДС, в январе 2019 года замедлилась до 0,6 % м/м SA с 1,0 % м/м SA месяцем ранее (1,3 % м/м в январе после 1,7 % м/м в декабре). Замедление темпов роста цен наблюдалось как в сегменте плодоовощной продукции, так и в сегменте других продовольственных товаров.

Монетарная инфляция в январе ускорилась до 0,46 % м/м SA с 0,30 % м/м SA в декабре. Показатель, приведенный к годовым темпам роста, ускорился до 5,71 % м/м SAAR. По оценке, такое ускорение является временным. В феврале 2019 г. инфляция, по оценке, составит 0,5–0,6% м/м (5,2–5,4 % г/г). При этом пиковые значения (5,5–5,7 % г/г) инфляция пройдет в марте–мае текущего года. По итогам года при сохранении стабильного курса рубля инфляция опустится ниже 5 %.

Платежный баланс В 2018 году профицит счета текущих операций достиг самого высокого значения за всю историю наблюдений. По итогам года положительное сальдо текущего счета увеличилось до 114,9 млрд. долл. США (по оценке, 6,9 % ВВП) после 33,3 млрд. долл. США в 2017 году (2,1 % ВВП). Рекордный профицит текущего счета был обеспечен в первую очередь увеличением нефтегазового экспорта (+32,5 %) на фоне благоприятной конъюнктуры мировых рынков энергоносителей. Средняя цена на нефть

марки «Юралс» в 2018 году составила 70,0 долл. США за баррель по сравнению с 53,0 долл. США за баррель в 2017 году.

По данным ФТС России, существенный рост продемонстрировали также среднеконтрактные цены на нефтепродукты и российский газ. Вклад в увеличение нефтегазового экспорта в 2018 году также внес рост его физических объемов. Экспорт естественного природного газа вырос на 3,7 %, экспорт СПГ – на 50,4 %. Положительные темпы роста наблюдались и по сырой нефти и нефтепродуктам (на 2,9 % и 1,1% соответственно), что стало результатом июньских договоренностей стран ОПЕК+ об увеличении добычи.

### **Анализ общей социально-экономической обстановки в регионе расположения объекта оценки**

*Источники информации: Министерство экономики и финансов Московской области, <http://mef.mosreg.ru/download/document/2933008>*

#### **Общая оценка социально-экономической ситуации в Московской области**

Московская область – крупный промышленно развитый регион, характеризующийся значительным вкладом в экономику страны. Регион занимает второе место по численности населения (7,6 млн. человек на 01.01.2019, или 5,2 процента от общей численности населения) и 3 место – по объему валового регионального продукта (по итогам 2017 года – 3,8 трлн. рублей, или 5,1 процента суммарной валовой добавленной стоимости).

В 2018 году социально-экономическая ситуация в Московской области характеризовалась как стабильная, экономика показывала устойчивый рост во всех базовых отраслях.

Так, по сравнению с 2017 годом отмечен рост: промышленного производства – на 10,2 процента, в частности, производства обрабатывающих отраслей – на 10,3 процента (по объемам – 5 и 3 место соответственно); производства продукции сельского хозяйства – на 3,1 процента; инвестиций в основной капитал – на 22,7 процента; объема строительных работ – на 18,2 процента (4 место); грузооборота автомобильного транспорта – на 15,9 процента; оборота оптовой торговли – на 6,8 процента (3 место), розничной торговли – на 7,8 процента (2 место); объема платных услуг – на 1 процент (4 место); объема прибыли прибыльных организаций (по данным января-ноября) – на 26,5 процента (6 место); уровня среднемесячной заработной платы – на 8,8 процента (в реальном выражении – на 4,5 процента); среднесписочной численности работников – на 4,6 процента.

Уровень безработицы по методологии Международной организации труда снизился и составил в среднем за год 2,7 процента от численности рабочей силы против 3,2 процента в 2017 году.

### Промышленное производство

По итогам 2018 года индекс промышленного производства относительно прошлого года составил 110,2 процента, в том числе в добыче полезных ископаемых – 109 процентов, обрабатывающих производствах – 110,3 процента, обеспечении электрической энергией, газом и паром – 102,2 процента, водоснабжении, водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, ликвидации загрязнений – 108,5 процента.

Объем отгруженной промышленной продукции (выполненных работ и услуг) составил 2 858,8 млрд. рублей.

Добывающий комплекс в Московской области представлен в основном добычей камня, песка и глины, прирост которых в 2018 году составил 8,4 процента, объем отгруженной продукции – 13,6 млрд. рублей.

Обрабатывающие производства являются основой промышленного комплекса Московской области (доля в объеме отгруженной промышленной продукции – около 87 процентов, или 2 482,7 млрд. рублей).

Положительная динамика промышленного производства наблюдалась практически во всех обрабатывающих отраслях, за исключением производства мебели (снижение относительно 2017 года на 13,4 процента) и кокса (снижение на 0,4 процента).

По сравнению с 2017 годом значительный рост отмечался в производстве автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов (в 1,9 раза), прочих транспортных средств и оборудования (в 1,7 раза), одежды (в 1,6 раза), а также в производстве напитков (на 20,8 процента), резиновых и пластмассовых изделий (на 20,5 процента), прочих готовых изделий (на 18,9 процента), электрического оборудования (на 18,1 процента), готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования (на 15,9 процента), бумаги и бумажных изделий (на 15,3 процента).

В 2018 году объем отгруженной продукции по виду деятельности «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» составил 292,5 млрд. рублей, в том числе 163,9 млрд. рублей пришлось на производство, передачу и распределение электроэнергии, 100,6 млрд. рублей – на производство, передачу и распределение пара и горячей воды, кондиционирование воздуха, 28 млрд. рублей – на производство и распределение газообразного топлива.

При этом производство, передача и распределение электроэнергии выросло на 2,2 процента, пара и горячей воды, кондиционирование воздуха – на 3,2 процента.

По итогам 2018 года в Московской области произведено 19,8 млрд. кВт-ч электроэнергии (из них свыше 90 процентов тепловыми электростанциями), 68,4 млн. Гкалорий – тепловой энергии (из них 75,8 процента отпущено котельными).

Объем выполненных работ и услуг в 2018 году по виду деятельности «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» составил 70 млрд. рублей, из них по забору, очистке и распределению воды – 16,8 млрд. рублей, сбору и обработке сточных вод – 13,8 млрд. рублей, сбору, обработке и утилизации отходов, обработке вторичного сырья – 38,4 млрд. рублей.

Цены производителей промышленных товаров, работ и услуг, предназначенных для реализации на внутреннем рынке, в 2018 году относительно предыдущего года выросли на 4,2 процента.

### Инвестиции

По итогам 2018 года объем инвестиций в основной капитал в сопоставимых ценах относительно 2017 года вырос на 22,7 процента и составил 897,8 млрд. рублей. В рейтинге субъектов Московская область по итогам года заняла 4 место, опередив г. Санкт-Петербург (747,4 млрд. рублей) и Республику Татарстан (629,7 млрд. рублей).

По данным Единой автоматизированной системы Перечень инвестиционных проектов на конец года на территории Московской области реализуется свыше 1,2 тыс. инвестиционных проектов на общую сумму запланированных инвестиций 591,6 млрд. рублей, на территории муниципальных образований Московской области привлечено нарастающим итогом 417 организаций-инвесторов.

В настоящее время на территории Московской области создано 80 многопрофильных индустриальных парков, технопарков и промышленных площадок, в том числе 3 особых экономических зоны, 58 индустриальных парков, 13 технологических парков, 6 промышленных площадок.

### Строительство

В 2018 году объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», составил 445,4 млрд. рублей, что на 18,2 процента выше уровня предыдущего года.

За прошедший год на территории Московской области введено в эксплуатацию 22,9 тыс. зданий жилого и нежилого назначения общей площадью более 15 млн. кв. метров.

Общий объем введенного жилья на территории Московской области снизился относительно 2017 года на 3,2 процента и составил 8,8 млн. кв. метров, из них 3,7 млн. кв. метров (или 42,3 процента) введено за счет средств населения.

Средняя стоимость строительства одного квадратного метра жилых помещений в домах квартирного типа без пристроек, надстроек и встроенных помещений (без жилых домов, построенных населением) составила 44,9 тыс. рублей, в том числе в городах – 44,6 тыс. рублей, в сельской местности – 54,1 тыс. рублей.

В рамках действующих договоров о комплексном развитии застроенных территорий в 2018 году осуществлено расселение 19,3 тыс. кв. метров ветхого и аварийного жилищного фонда (7,5 тыс. кв. метров ветхого и 11,8 тыс. кв. метров аварийного жилья).

Цены производителей на строительную продукцию по итогам года выросли относительно 2017 года на 3,4 процента.

#### Потребительский рынок

Торговля является одной из основных составляющих экономики Московской области. В структуре ВРП региона более четверти добавленной стоимости приходится на оптовую и розничную торговлю (25,8 процента по итогам 2016 года).

На конец 2018 года в торговом реестре Московской области зарегистрировано 17,9 тыс. хозяйствующих субъектов и 23 тыс. объектов торговли.

Оборот розничной торговли Московской области в 2018 году составил 2,3 трлн. рублей, что в сопоставимых ценах на 7,8 процента больше предыдущего года. По объемам оборота среди других субъектов России регион уступает лишь городу Москве (4,8 трлн. рублей), а по темпам роста входит в тройку лидеров, опережая гг. Москва и Санкт-Петербург (102,8 процента и 102,3 процента соответственно).

В общем объеме оборота розничной торговли 77,8 процента приходилось на крупные организации, 11,8 процента – на малые предприятия, включая микропредприятия, 7,3 процентов – на индивидуальных предпринимателей, реализующих товары вне рынка и ярмарок, 1,8 процента – на субъекты среднего предпринимательства, 1,3 процента – на розничные рынки и ярмарки.

В товарной структуре оборота 54,4 процента занимали непродовольственные товары (рост относительно 2017 года на 10,4 процента) и 45,6 процентов – пищевые продукты, включая напитки, и табачные изделия (рост на 4,9 процента).

На рынке платных услуг на протяжении всего отчетного года также прослеживалась положительная динамика. По итогам года населению Московской области оказано платных услуг на общую сумму 483,6 млрд. рублей, что на 1 процент выше уровня 2017 года.

Наибольшая доля в структуре услуг приходилась на коммунальные (31,7 процента от общего объема), 15,1 процента – на бытовые, 12,8 процента – на жилищные и 10,9 процента – на транспортные услуги.

Относительно 2017 года наибольший рост объема платных услуг (в сопоставимых ценах) отмечен в области образования (на 27 процентов), в сфере юридических услуг (на 21,7 процента), гостиничной сфере (рост на 20,8 процента), на 14,5 процента больше предоставлено медицинских услуг, на 9,6 процента – услуг учреждений физической культуры и спорта.

По сравнению с 2017 годом цены на потребительском рынке товаров и услуг в Московской области выросли на 4,1 процента, в том числе продукты питания подорожали на 2,3 процента, непродовольственные товары – на 5,4 процента, услуги – на 4,8 процента.

#### Внешняя торговля

По данным Федеральной таможенной службы внешнеторговый оборот Московской области в 2018 году составил 34 851 млн. долларов США, увеличившись по сравнению с предыдущим годом на 15,2 процента.

Экспорт товаров из Московской области составил 7 076 млн. долларов США (рост к 2017 году на 7,5 процента), в том числе в государства СНГ – 3 513,1 млн. долларов США (рост на 7,4 процента), страны дальнего зарубежья – 3 562,9 млн. долларов США (рост на 7,6 процента).

Импорт товаров в Московскую область составил 27 775 млн. долларов США (рост к 2017 году на 17,3 процента), в том числе из государств СНГ – 2 805,5 млн. долларов США (рост на 15,2 процента), стран дальнего зарубежья – 24 969,5 млн. долларов США (рост на 17,6 процента).

По сравнению с 2017 годом отрицательное сальдо торгового баланса Московской области (т.е. импорт преобладает над экспортом) выросло на 3 607,6 млн. долларов США (или на 21,1 процента) и сложилось в размере 20 699,1 млн. долларов США.

#### Сельское хозяйство

Прирост сельскохозяйственного производства в 2018 году относительно предыдущего года составил 3,1 процента.

По итогам 2018 года объем произведенной сельскохозяйственной продукции составил 90,6 млрд. рублей, в том числе растениеводства – 46,1 млрд. рублей (рост на 5,1 процента), животноводства – 44,5 млрд. рублей (рост на 1,3 процента).

Наибольшие объемы производства приходились на сельскохозяйственные организации (60,1 млрд. рублей, или 66,3 процента от общего объема) и на хозяйства

населения – 31,2 процента (или 28,2 млрд. рублей). Крестьянскими хозяйствами и индивидуальными предпринимателями производится около 2,5 процента, или 2,3 млрд. рублей.

За 2018 год хозяйствами всех категорий произведено 650,5 тыс. тонн молока (100,4 процента к уровню 2017 года), 308,9 тыс. тонн скота и птицы на убой (102,1 процента), 138,5 млн. штук куриных яиц (99,4 процента).

Поголовье крупного рогатого скота на конец 2018 года составило 206 тыс. голов (96,6 процента к 2017 году), из него коров – 96,3 тыс. голов (96,9 процента), свиней – 329 тыс. голов (102,5 процента), овец и коз – 65,3 тыс. голов (102,6 процента), птицы – 12,5 млн. голов (117,8 процента).

Средний надой молока на одну корову молочного стада в сельскохозяйственных организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, составил 6 817 килограммов против 6 703 килограмма в 2017 году, средняя яйценоскость курицы-несушки – 255 яиц против 252 яиц.

Валовой сбор картофеля составил 604,8 тыс. тонн (на 2,6 процента ниже уровня предыдущего года), зерновых и зернобобовых культур – 369,3 тыс. тонн (на 3,4 процента ниже уровня предыдущего года), овощей – 534 тыс. тонн (рост на 3,9 процента).

В целях развития сельского хозяйства в 2018 году создано, реконструировано (модернизировано) свыше 60 предприятий АПК с общим объемом инвестиций не менее 36,5 млрд. рублей, создано более 1,4 тыс. новых рабочих мест.

#### Уровень жизни населения

По итогам 2018 года среднемесячная номинальная начисленная заработная плата по экономике в Московской области составила 50 722,8 рубля, что выше уровня 2017 года на 8,8 процента. В реальном выражении (с учетом индекса потребительских цен) ее рост составил 104,5 процента.

На протяжении шести лет регион по уровню заработной платы стабильно занимает 12-13 место в рейтинге субъектов, уступая гг. Москва и Санкт-Петербург, а также регионам Крайнего Севера (и приравненных к ним территориям), жители которых получают соответствующие надбавки за условия проживания.

Традиционно наиболее высокий размер оплаты труда наблюдался в финансовых и страховых организациях (70 377,5 рубля), в организациях, осуществляющих профессиональную научную или техническую деятельность (70 268,8), в организациях по транспортировке и хранению (63 563,5 рубля), добыче полезных ископаемых (61 868,4 рубля). Выше среднеобластного уровня также сложилась заработная плата в деятельности в

области информации и связи (56 776 рублей), в производственной деятельности по обеспечению электроэнергией, газом и паром, кондиционированию воздуха (56 007,1 рубля), в здравоохранении (51 647,7 рубля), в обрабатывающих производствах (50 980,1 рубля).

Величина прожиточного минимума на душу населения в III квартале 2018 года составила 12 181 рубль (снижение относительно II квартала 2018 года на 38 рублей), в том числе трудоспособного населения – 13 496 рублей, пенсионеров – 9 100 рублей, детей – 11 925 рублей.

### Труд и занятость

Московская область – это второй по численности рабочей силы субъект Российской Федерации после г. Москвы – 4,2 млн. человек.

Среднесписочная численность работников (без внешних совместителей) по полному кругу организаций Московской области в 2018 году составляла 2,2 млн. человек, что на 4,6 процента выше 2017 года.

Из общей численности работников 18,2 процента заняты в обрабатывающих отраслях, 18,3 процента – в торговле, 9,2 процента – в образовании, 8,4 процента – в транспортировке и хранении грузов, 7,8 процента – в здравоохранении и социальных услугах, 6,7 процента – в области профессиональной, научной и технической деятельности.

В среднем за 2018 год в Московской области численность безработных по методологии Международной организации труда составила 110,4 тыс. человек. При этом уровень общей безработицы остается одним из самых низких в стране – 2,7 процента (5 место после гг. Москва и Санкт-Петербург, Ямало-Ненецкого и Ханты-Мансийского автономных округов; в среднем по России – 4,8 процента).

Также улучшился уровень регистрируемой безработицы – на конец декабря значение показателя составило 0,47 процента против 0,55 процента в аналогичном периоде прошлого года, что значительно ниже среднероссийского значения – 0,9 процента.

На регистрационном учете в органах службы занятости Московской области на конец декабря 2018 года состояло 18,9 тыс. безработных, что на 13,4 процента, или на 2,9 тыс. человек, ниже уровня 2017 года.

### **Выводы о влиянии внешних факторов на рынок объекта оценки, в т.ч. выводы о тенденциях, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки**

На основании проведенного анализа Оценщиком был сделан вывод о том, что общая политическая и социально-экономическая обстановка в стране и регионе расположения объекта оценки оказывает негативное влияние на рынок оцениваемого объекта.

Влияние внешних факторов находит отражение в тенденциях, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.

К данным тенденциям, можно в частности отнести: снижение инвестиционной активности из-за ограничений доступа к заемному капиталу (в т.ч. иностранному), сокращение участниками рынка горизонта планирования из-за макроэкономической нестабильности и т.п.

### ***13.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки***

Объект оценки относится к следующему сегменту рынка:

- Тип – земельные участки сельскохозяйственного назначения / ОКС и сооружения (специализированные, для с/х деятельности);
- Территория местоположения объекта оценки – Московская область.

Исследование рынка проводится преимущественно в рамках сегмента рынка, к которому относится объект оценки. В том случае, если данных, относящихся к типу объекта оценки и/или его местоположению, недостаточно для проведения анализа рынка, то Оценщиком используется информация по схожим типам объектов и/или территориям.

### ***13.3. Анализ данных о ценах на объекты недвижимости из сегментов рынка, к которым относится объект оценки***

Анализ цен с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект, проводится только исходя из фактического использования объекта оценки. Анализ цен при альтернативных вариантах использования объекта оценки не проводится, так как текущее фактическое использование объекта оценки соответствует его наиболее эффективному использованию.

Анализ цен проводится в два этапа:

#### **1. Анализ информации, опубликованной в открытых источниках**

Таблица 8. Некоторые объявления о строительстве с/х недвижимости и сооружений согласно сайту <https://agroru.com/doska/stroitelstvo-korovnikov/>.



**Строительство ферм** **14 000.00 р.**

за м²/м³ (с)

**КРС, свиноводков, птичников под ключ, реконструкция действующих ферм и зданий**

Насколько лет занимаюсь созданием быстровозводимых объектов сельскохозяйственного назначения, наша компания предлагает собственный уникальный проект и

реконструкция Рязань, Иваново

[Заказать](#)

**АгроЛиния ООО**

г.Москва

[контакты](#)

24.04.2019

**Ангар-конструктор (КРС и лошади)** **1 350.00 р.**

за м²/м³ (с)

**Ангар-конструктор для содержания КРС и лошадей. Диспанитарий, поилочка, ДАННЫЙ ДОМ, НАВЕС, БЕСЕДКУ, ГАРАЖ, КОС ПОСТРОЙКУ, ТЕПЛИЦУ. Для предприятий**

Бурятия область, Буря

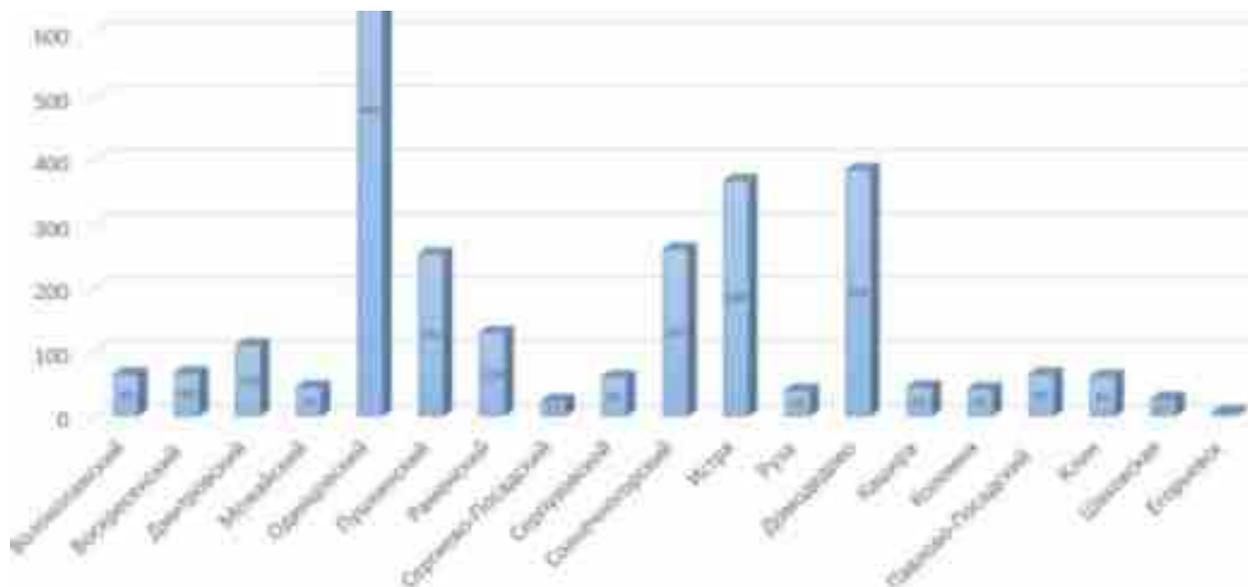
[Заказать](#)

**Дмитрий (частник)**

[контакты](#)

04.03.2019

Диаграмма 1. Средние значения цен предложений продажи земель с/х назначения в Московской области.<sup>3</sup>



<sup>3</sup> <https://atlant-mos.com/images/analytic/stroitelstvo/Обзор%20рынка%20земель%20сельскохозяйственного%20назначения%20Московской%20области%20по%20состоянию%20на%20январь%202018%20года.pdf>

Диаграмма 2. Средние значения цен предложений продажи земель для ИЖС в Московской области согласно данным Rway №285, декабрь 2018 г., тыс. руб./сот.

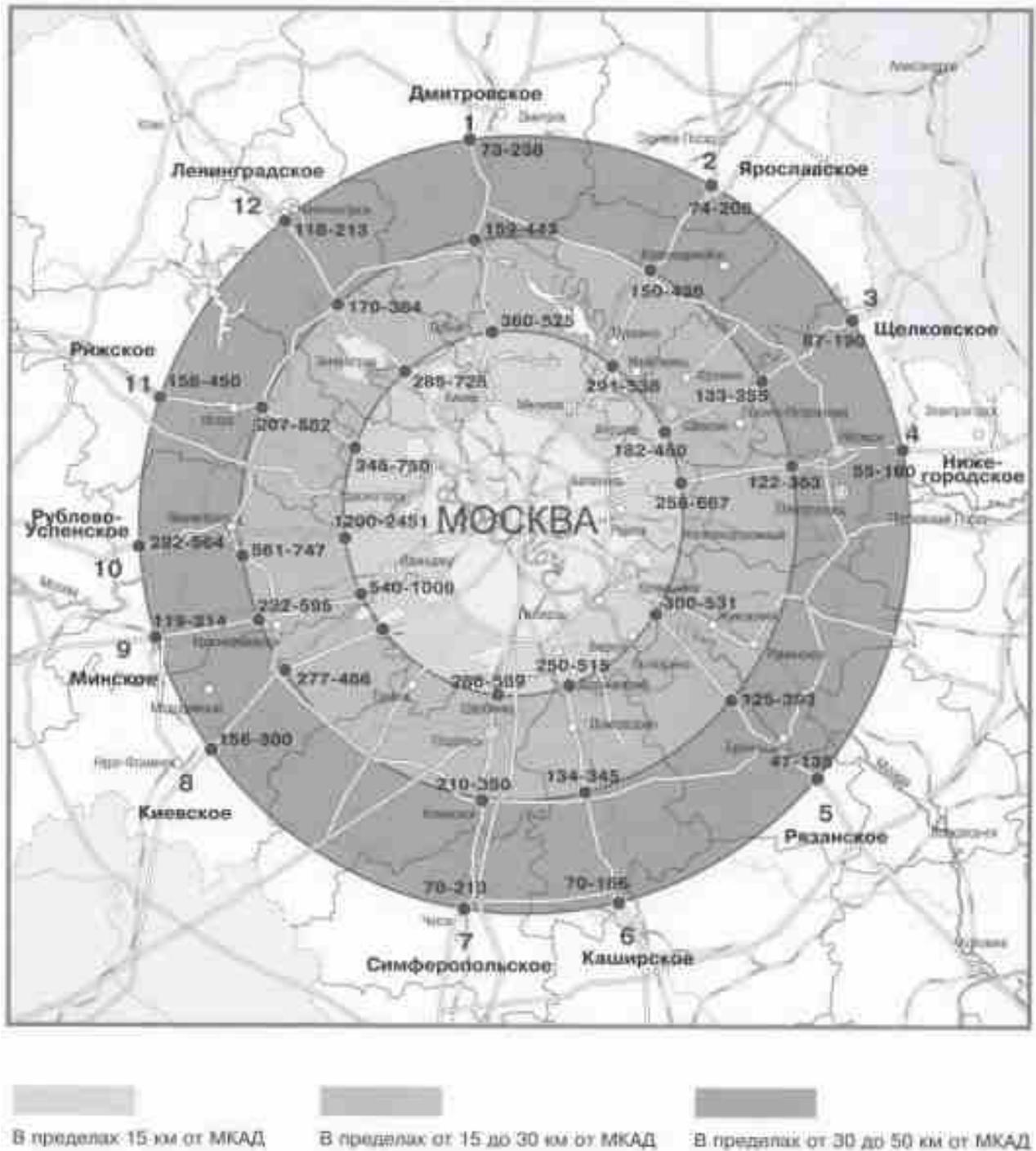


Диаграмма 3. Средняя стоимость 1 кв.м пром. ЗУ в зависимости от расстояния от МКАД, руб.<sup>4</sup>

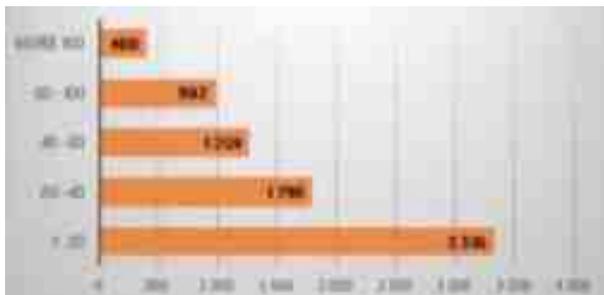


Диаграмма 4. Средняя цена 1 кв.м пром. ЗУ по шоссе.



## 2. Анализ интервалов значений цен, проведенный Оценщиком

Оценщиком не было выявлено в открытых источниках информации о сделках с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект. Специализированные базы данных с информацией о сделках с объектами недвижимости отсутствуют. Информация, размещенная в Автоматизированной информационной системе «Мониторинг рынка недвижимости» (АИС «МРН», <https://portal.rosreestr.ru>), недостаточна для проведения подбора объектов-аналогов и сравнения объекта оценки с ними по ценообразующим характеристикам.

Таким образом, дальнейший анализ интервалов цен проводится Оценщиком на основании цен предложений.

Источниками выборки предложений сопоставимых объектов недвижимости являлись: <http://www.roszem.ru>; <https://diveevo.gde.ru>; <http://nizhegorodskaya-oblast.doski.ru>; <https://nn.cian.ru/>; <https://www.avito.ru> и др.

При анализе предложений сопоставимые объекты земель с/х назначения отбирались по следующим параметрам:

- Земельные участки – для сельскохозяйственного производства;
- Общая площадь – от 1 000 до 8 000 сот;
- Местоположение - Московская область.

При анализе предложений сопоставимые объекты земель для ИЖС отбирались по следующим параметрам:

- Земельные участки – ЗНП для ИЖС;
- Общая площадь – от 500 до 3 000 сот;
- Местоположение - Московская область, от 15 до 30 км.

<sup>4</sup> <https://atlant-mos.com/images/analitic/stroitelstvo/2018-03-01-zem-uch-MO.pdf>

При анализе предложений сопоставимые объекты земель пром. назначения отбирались по следующим параметрам:

- Земельные участки – пром. назначения;
- Общая площадь – от 500 до 5 000 сот;
- Местоположение - Московская область, от 30 до 60 км.

Исходя из принципа достаточности Оценщиком было принято решение не включать в Отчет подробную информацию о всех предложениях, на основании которых проводился анализ, а ограничиться только сводной информацией, которая позволяет достичь цели исследования – определение интервалов значений цен. Более подробная информация приводится только по максимально сопоставимым аналогам в рамках проведения расчетов стоимости объекта оценки различными подходами.

На крупные земельные наделы, предназначенные для сельскохозяйственного производства, цена варьируется в диапазоне от 1,5 тыс. до 50 тыс. рублей за 1 сотку. Среднее значение составляет 20 тыс. рублей за 1 сотку.

На крупные земельные наделы, предназначенные для ИЖС, цена варьируется в диапазоне от 100 тыс. до 450 тыс. рублей за 1 сотку. Среднее значение составляет 170 тыс. рублей за 1 сотку.

На крупные земельные наделы, предназначенные для промышленных целей, цена варьируется в диапазоне от 30 тыс. до 200 тыс. рублей за 1 сотку. Среднее значение составляет 70 тыс. рублей за сотку.

#### ***13.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости***

Оценщиком был определен перечень основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.

Оценщиком приводятся количественные интервалы значений для тех ценообразующих факторов, по которым они могут быть однозначно определены. По ряду факторов возможно определить влияние факторов только на качественном уровне по принципу: «большее / меньшее значение фактора – большее / меньшее значение стоимости». Конкретные количественные значения таких факторов зависят от степени различий между объектом оценки и аналогами и приводятся в Настоящем отчете в рамках проведения расчетов стоимости объекта оценки различными подходами.

**Источник информации** об интервалах значений ценообразующих факторов: Справочник оценщика недвижимости-2018, «Земельные участки» под ред. Лейфера Л.А.

### **Торг (скидка) к ценам предложений**

При определении цен объектов, выставленных на продажу, учитывается мнение только одной из заинтересованных сторон – продавца. Корректировка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом.

### **Передаваемые имущественные права**

Цены на недвижимость зависят от вида передаваемых прав (право собственности, право аренды и т.д.). Как правило, объекты на праве собственности стоят дороже, чем объекты с правом долгосрочной аренды.

### **Местоположение и окружение**

Цены на земельные участки изменяются в зависимости от их местоположения и окружения. Основными факторами местоположения являются: близость к центрам деловой активности и инфраструктурным объектам, транспортная и пешеходная доступность, престижность окружения, экология и иные факторы, индивидуальные для каждого объекта недвижимости.

### **Площадь**

При увеличении площади объекта его удельная стоимость, как правило, снижается.

### **Вид использования (зонирование)**

Стоимость земельных участков зависит от их целевого назначения и разрешенного использования. Однозначной зависимости стоимости земельного участка от вида его использования (зонирования), в большей степени стоимость определяется соответствием его фактического использования местоположению, наличию инженерных сетей, подъездным путям и т.п.

### **Коммуникации**

На стоимость объектов недвижимости положительного влияет наличие или близость инженерных сетей, включая электричество, газ и др.

### **Подъездные пути**

Чем удобнее и проще транспортная доступность автомобильным и/или железнодорожным транспортом, тем выше стоимость объекта оценки.

### **Другие факторы, влияющие на стоимость**

В зависимости от объекта оценки и подобранных объектов-аналогов такими факторами могут быть: условия финансирования и условия продажи, ограничения

(обременения) передаваемых имущественных прав, наличие объектов незавершенного строительства, проведенные ландшафтные работы и т.п.

### 13.5. Обзор рынка земельных участков с/х назначения Московского региона

Источник информации: <http://www.agroinvestor.ru/analytics/article/29586-dengi-ukhodyat-v-zemlyu/>; Компания «Атлант Оценка»<sup>5</sup>.

#### Динамика рынка и тенденции

В течение 2017 года определенный интерес к покупке земли сохранялся даже тогда, когда стало ясно, что год в целом для аграриев скорее неудачный. В значительной мере он подогревается непрофильными инвесторами и будет сохраняться еще некоторое время, поскольку средняя стоимость земли в России по сравнению с сопоставимыми рынками остается относительно низкой, хотя и произошла коррекция вверх из-за колебаний курса рубля в 2014—2015 годах.

В 2014—2016 годах практически во всех регионах наблюдался рост цен на землю, который остановился 2017-м. Цены в лучших районах юга находятся в диапазоне 180-200 тыс. руб./га, центра России — на уровне 50-70 тыс. руб./га. Цены на землю в 2017 году достигли своих пиковых значений, и с осени наблюдается их снижение на 10-15% и даже более на фоне появления достаточно большого количества новых предложений, говорит директор юридического департамента «Мираторга». Реальные цены сделок отличаются от первоначальных ожиданий продавца еще больше — на 20-30%. Предполагается, что в течение 2018 года на рынке будут появляться новые предложения по продаже, и тренд на снижение цены сохранится.

Диаграмма 5. Некоторые показатели динамики рынка.



<sup>5</sup>

<https://atlant-mos.com/images/analtic/stroitelstvo/Обзор%20рынка%20земель%20сельскохозяйственного%20назначения%20Московской%20области%20по%20состоянию%20на%20январь%202018%20года.pdf>

Рекордный урожай 2017 года и прогноз на 2018-й привели к снижению цен на продукцию, перепроизводство подтолкнет неэффективных игроков, слабо управляющих своими затратами, уходить с рынка, что приведет к росту предложения и возможному снижению стоимости земли. Стоимость земли как бизнес-актива напрямую зависит от ситуации на рынке сельхозпродукции: чем ниже цена на конечный продукт, тем меньше рентабельность инвестиций. Рентабельность не может падать бесконечно, поэтому коррекция стоимости земли — весьма вероятное событие.

### **Общая ситуация на рынке земель с/х назначения Московской области**

Земли сельскохозяйственного назначения — это земли, которые располагаются за границами населенных пунктов, они предоставляются для сельскохозяйственных нужд и иных связанных с ними целей. Рынок земельных участков, как правило, отражает положение в той отрасли, для которой она предназначена.

Согласно Земельному кодексу РФ земли с/х назначения могут использоваться:

- для ведения сельскохозяйственного производства;
- под крестьянско-фермерское хозяйство;
- для личного подсобного хозяйства, садоводства, животноводства, огородничества;
- для осуществления подготовки кадров в области сельского хозяйства;
- для сохранения и развития традиционного образа жизни, хозяйствования и промыслов общинами коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока;
- для предоставления земельных участков на период строительства дорог, линий электропередачи и др., при этом не меняя категорию земли;
- и прочее.

В обзоре рассмотрены земельные участки с видом разрешенного использования для ведения сельскохозяйственного производства по районам Московской области.

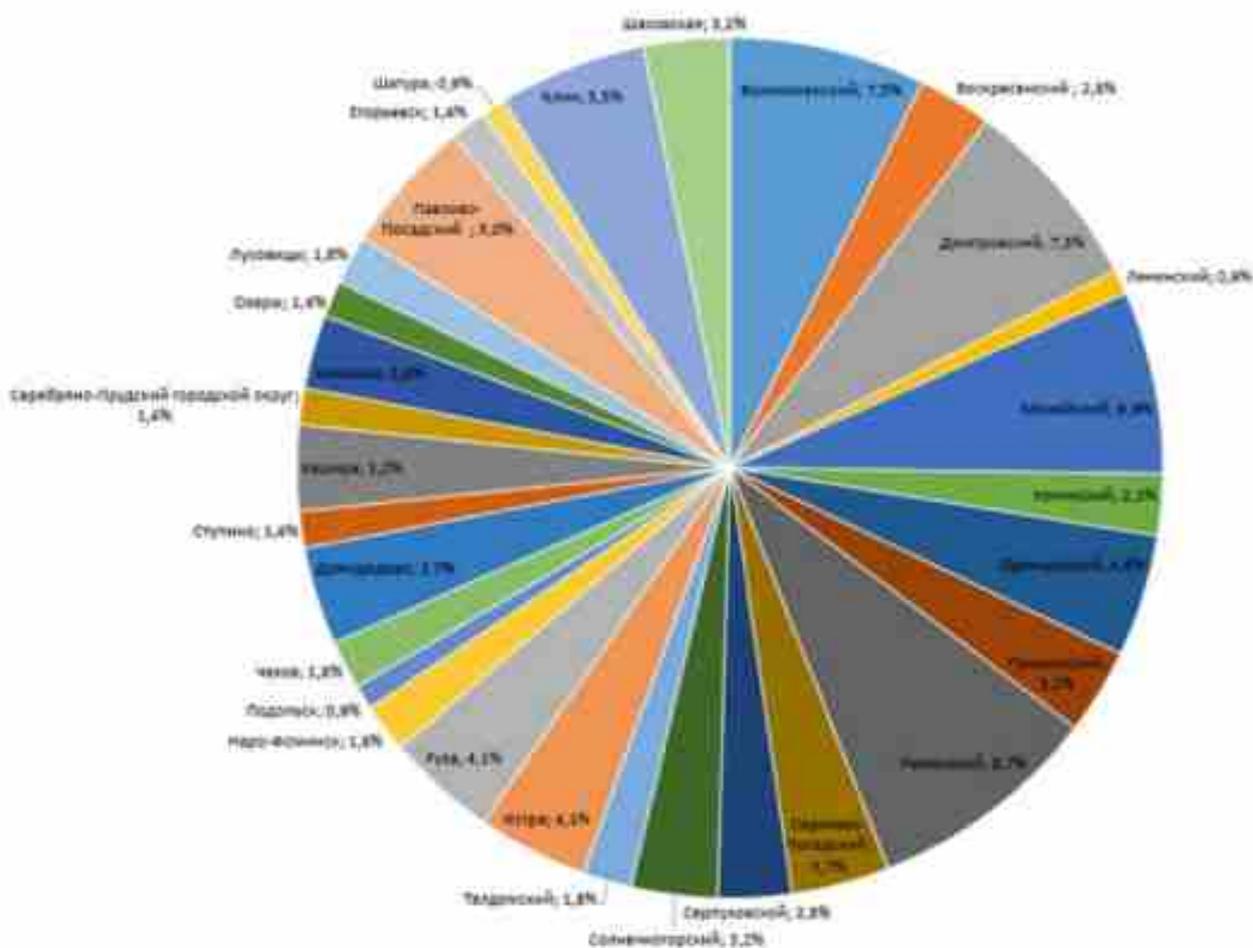
Рынок земельных участков сельскохозяйственного назначения Московской области разнороден. Выделяются, как депрессивные районы, так и районы с высоким потенциалом, что и определяет относительный уровень цен земельных участков в данных районах.

Можно выделить следующие диапазоны удаленности от МКАД, которые влияют на ликвидность земельных участков: 0-30 км от МКАД; 30-60 км от МКАД; 60-90 км от МКАД; свыше 90 км от МКАД.

Чем дальше от Москвы, тем ниже ликвидность земельных участков и тем стоимость их снижается. На расстоянии 0 до 30 км от МКАД земельные участки наиболее востребованы, причиной этому является активное строительство индивидуальных и малоэтажных домов, в таком случае земли сельскохозяйственного назначения покупают для

перевода их в другую категорию. Такой бизнес сегодня развивается с невероятной скоростью.

Диаграмма 6. Объем предложений к продаже земель с/х назначения по районам/округам Московской области.



В настоящее время рынок земли сельскохозяйственного назначения – это рынок покупателя. На рынке сложился значительный объем предложений, в следствие чего намечается тенденция на понижение стоимости.

Предложение в большей степени превышает спрос. В связи с чем скидки на торг в среднем составляют 15-17%, иногда доходят до 25%. По некоторым участкам цены реальных сделок могут отличаться в несколько раз от цен предложений.

На сегодняшний день общее количество предложений земель сельскохозяйственного назначения в Московской области составляет: 218 предложений. Наибольшее количество предложений было представлено в Раменском районе (8,7%), Волоколамском районе (7,3%), Дмитровском районе (7,3%), Можайском районе (6,9%).

Площади, предлагаемых на продажу земельных участков, варьируются от 0,8 до 5790 Га, в среднем площадь составляет 80 Га. Таким образом, можно сказать, что большая часть

предложений представлена крупными земельными участками, спрос на которые не так велик. В таблице ниже, на основании проведенного анализа стоимости земельных участков сельскохозяйственного назначения выведены диапазоны стоимости за 1 кв.м земли в рублях, в зависимости от местоположения.

Таблица 9. Значения цен предложений продажи земель с/х назначения Московской области.

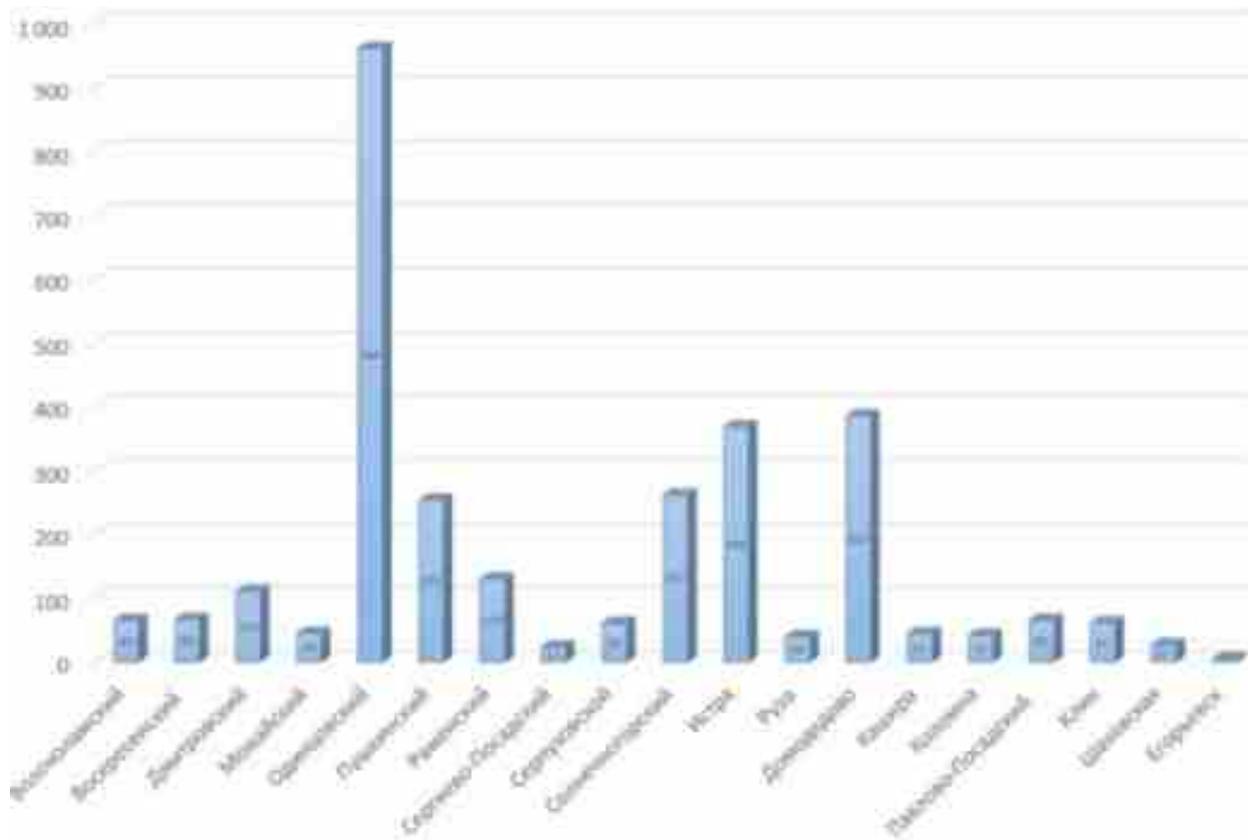
№ п.п.	Район, городской округ	Минимальное значение, руб. за 1 кв.м	Максимальное значение, руб. за 1 кв.м
1	Востокламский	50	100
2	Восаресский	20	150
3	Дмитровский	23	500
4	Ленинский	80	670
5	Можайский	7	161
6	Ногинский	30	313
7	Одинцовский	91	2 264
8	Пушкинский	120	493
9	Рямовский	25	340
10	Сергиево-Посадский	8	40
11	Серпуховской	33	104
12	Солнечногорский	16	500
13	Талдомский	1	25
14	Истра	150	1 580
15	Руза	18	71
16	Наре-Фоминск	30	84
17	Чехов	42	494
18	Домодехово	57	1 439
19	Ступино	25	77
20	Кшира	10	70
21	Серебряно-Прудский городской округ	10	18
22	Коломна	11	97
23	Озеры	34	80
24	Луховицы	20	192
25	Нашоно-Посадский	24	150
26	Егорьевск	1	10
27	Шатура	11	11
28	Клин	20	114
29	Щаповская	4	57

Из приведенной выше таблицы, видно, что по максимальной стоимости предлагались земельные участки в Одинцовском районе по стоимости 2 264 руб. за 1 кв.м, а по минимальной стоимости предлагались в Талдомском районе по стоимости 1 руб. за 1 кв.м. Данная тенденция обусловлена влиянием на стоимость таких факторов, как удаленность от Москвы, социально- экономическое развитие района, транспортная инфраструктура, наличие коммуникаций, площадь и прочие факторы.

По данным мониторинга цен на конец января 2018 года, самая высокая средняя цена предложения на земельные участки сельскохозяйственного назначения сложилась в Одинцовском районе Московской области и составила – 960 руб./кв. м Самая низкая средняя цена предложения была обнаружена в городском округе Егорьевск – 5 руб./кв. м. В данном анализе использовались только те районы Московской области, в которых было подобрано значительное количество предложений. Средняя цена предложения земельных участков

сельскохозяйственного назначения в целом по Московской области составляет около 225 руб./кв. м.

Диаграмма 7. Средние значения цен предложений продажи земель с/х назначения Московской области.



Таким образом, можно сказать, что на сегодняшний день рынок земельных участков сельскохозяйственного назначения из-за большого влияния политической и в следствие социально-экономической ситуации показывает значительное превышение предложений над спросом и относительно не высокие стоимости реальных сделок. Сроки экспозиции данных земельных участков варьируются от 6 месяцев до 1 года. В недалеком будущем при отсутствии значительного улучшения в состоянии экономики данные тенденции будут ухудшаться, при этом земельные участки вблизи Московской области (в зоне до 30 км от города) будут все также актуальны и востребованы из-за возможности перевода их в другую категорию земель и использование под набирающие популярность коттеджные поселки.

#### **Мотивации покупателей и продавцов**

Основной мотивацией покупателя является приобретение подходящего ему по характеристикам объекта недвижимости по максимально возможной низкой цене с целью дальнейшего использования для собственных нужд, сдачи в аренду либо получения дохода от объекта иным образом.

Основной мотивацией продавца является продажа принадлежащего ему объекта недвижимости по максимально возможной высокой цене.

**Другие выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта**

Оценщиком не было выявлено иных характеристик рынка недвижимости, которые могут оказывать существенное влияние на стоимость объекта оценки.

***13.6. Обзор рынка земельных участков пром. назначения Московского региона***

Источник информации: [https://www.arendator.ru/articles/154428-analiz\\_rynka\\_promyshlennyh\\_uchastkov\\_moskovskoj\\_oblasti\\_i\\_novoj\\_moskvy/](https://www.arendator.ru/articles/154428-analiz_rynka_promyshlennyh_uchastkov_moskovskoj_oblasti_i_novoj_moskvy/); Компания «Атлант Оценка»<sup>6</sup>

**Динамика рынка и тенденции**

С начала 2015 года и по настоящее время эксперты наблюдают тенденцию – отсутствие спекулятивного спроса. «Земельный участок как актив на балансе сегодня достаточно затратное дело. Законодательные инициативы обязывают осваивать земельные участки в собственности по назначению. При этом произошло значительное повышение налоговых отчислений.

Заметно востребованной стала услуга «ленд-девелопмента», задачей которой является маркетинговая, техническая и юридическая проработка земельного участка к началу строительного процесса. В условиях кризиса, сниженного уровня платежеспособного спроса и отсутствия спекулятивного характера сделок на рынке земли ленд-девелопмент становится обязательной составляющей для продажи участка.

**Спрос**

Наиболее востребованными направлениями для покупки земельных участков производственно-складского назначения по-прежнему остаются Каширское, Ленинградское и Симферопольское шоссе. Наибольшее количество сделок по покупке крупных промышленных земельных массивов, по данным различных источников, заключается в Ленинском районе Подмосковья (Каширское направление), так как в этой области находится большое количество подготовленных к строительству участков, а также хорошо развита транспортно-логистическая инфраструктура.

Спрос на производственно-складские участки по Ленинградскому шоссе велик, что объясняется близостью международного аэропорта «Шереметьево». В районе аэропорта

<sup>6</sup> <https://atlant-mos.com/images/analitic/stroitelstvo/2018-03-01-zem-uch-MO.pdf>

активно развивается транспортная инфраструктура, а также появляется все большее количество логистических комплексов и терминалов.

Симферопольское шоссе выгодно проходит рядом с районом Москвы Южное Бутово, городами Щербинка и Подольск, имеет несколько подъездов на Варшавское и Каширское шоссе, что также пользуется большим спросом.

### Предложение

В конце 2017 года на земельном рынке Московской области было представлено 60 участков, предназначенных под производственно-складское строительство, а также под многофункциональные производственно-складские и офисно-торговые объекты. Все данные участки относятся к рынку индустриальных земельных участков Московской области. Общая площадь предложенных к продаже земельных участков в Подмоскowie составила на конец года 280,12 Га.

Диаграмма 8. Структура предложений пром. ЗУ по количеству.



Диаграмма 9. Структура предложений пром. ЗУ по площади.

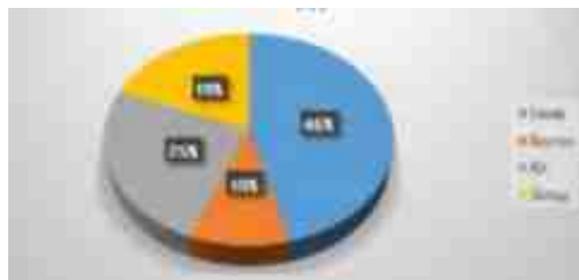


Диаграмма 10. Структура предложений пром. ЗУ по шоссе, Га.



Диаграмма 11. Структура предложений пром. ЗУ по кол-ву.



Как видно, и по количеству, и по общей площади предложенных к продаже промышленных земель, лидирует Север Подмоскowie – участки, расположенные по Ленинградскому, Дмитровскому, Ярославскому и Волоколамскому шоссе.

Наибольшая площадь предложений по продаже незастроенных ЗУ обнаружена по Дмитровскому шоссе – 80,69 Га. На втором месте по площади предложения находится Минское шоссе – 52,5 Га, за ним расположилось Ленинградское шоссе – 39,42 Га. По

количеству предложения также лидирует Дмитровское шоссе, за ним следуют Ленинградское, Каширское и Симферопольское.

### **Мотивации покупателей и продавцов**

Основной мотивацией покупателя является приобретение подходящего ему по характеристикам объекта недвижимости по максимально возможной низкой цене с целью дальнейшего использования для собственных нужд, сдачи в аренду либо получения дохода от объекта иным образом.

Основной мотивацией продавца является продажа принадлежащего ему объекта недвижимости по максимально возможной высокой цене.

### **Другие выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта**

Оценщиком не было выявлено иных характеристик рынка недвижимости, которые могут оказывать существенное влияние на стоимость объекта оценки.

## ***13.7. Обзор рынка земельных участков для индивидуального жилищного строительства в Московском регионе***

Источник информации: <https://www.gdeetotdom.ru/news/2044643-2018-10-09-uchastki-bez-podryada-zahvatili-zagorodnyij-rynok/>; <https://nedvio.com/investitsii-v-zemelnye-uchastki-moskovskoy-oblasti/>; <https://www.cottage.ru/articles/focus/na-zagorodnom-rynke-podmoskovya-defitsit-kachestvennogo-predlozheniya.html>;  
<https://realty.rbc.ru/news/5b9f45da9a7947859f3d656c>

### **Динамика рынка и тенденции**

Экономические проблемы, вытекающие из системного кризиса в российской экономике, множимые санкциями, конечно, негативно отразились на продажах земли. Объем продаж земельных участков упал на 25% в 2017 г. И этому есть ряд причин, характеризующих такое положение:

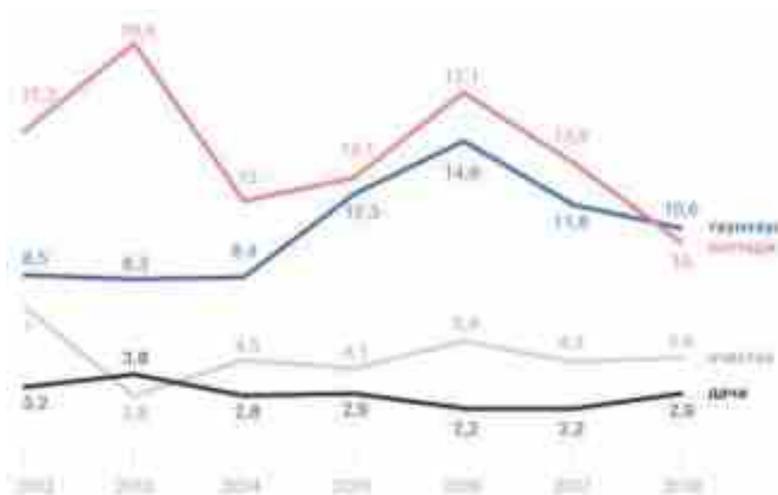
1. Зависимость от курса доллара, который значительно вырос по отношению к рублю за последние годы;
2. Спад производства и застой в торговле. Это коснулось не только земель в российской глубинке, но и участков, находящихся на среднем расстоянии от МКАД;
3. Высокая степень централизации рынка. Если рассматривать ближнее Подмосковье (до 40 км от МКАД), то 80% всех земельных ресурсов сосредоточено в руках пары десятков крупных игроков;
4. Низкий уровень спроса и предложения;
5. Цены на участки довольно сложно спрогнозировать из-за большой волатильности;

## 6. Повышение налоговой нагрузки.

Все это привело к тому, что серьезные застройщики продают землю, если нет возможности быстро «освоить» ее в течение 3-5 лет. Зачастую земля торгуется не за деньги, а за долевое участие.

Стабильно низкий спрос привел к тому, что на рынке появились труднореализуемые активы. Хотя, следует отметить, что в текущем году ситуация начинает меняться в лучшую сторону.

Диаграмма 12. Изменение средней цены за объект загородной недвижимости, млн. руб.



### Спрос

Спрос на загородные объекты в Подмосковье за пять лет сократился на 28%. К такому выводу пришли аналитики компании «Инком-Недвижимость», оценив продажи на первичном рынке за последние пять лет.

В первом квартале 2018 года там было заключено 3,3 тыс. сделок. Основная их часть — 60% (сейчас этот показатель снизился до 37-43% в зависимости от сезона) — пришлось на участки без подряда (УБП).

Следует учитывать, что наибольшее число сделок совершалось с объектами, расположенными на расстоянии от 10 до 30 км. На эту зону пришлось 50% всех транзакций. Пятая часть спроса — это сделки с загородными объектами в зоне 30-50 км от МКАД. По 15% в структуре спроса заняли объекты в локациях до 10 км от МКАД и между 50 и 100 км. За 100 км от Москвы приобретали дома 4% покупателей.

### Предложение

По итогам последних 3 месяцев (дата публикации материала – 09.10.2018 г.) рынок загородной «первички» пополнился 10 новыми поселками. Причем, в 8 из них продаются лишь земельные участки и только в 2 имеются варианты с застройкой. Для сравнения, в

аналогичный период прошлого года стартовали продажи в 26 поселках, в 5 из которых предполагалась застройка.

В целом на рынке первичной загородной недвижимости в Московской области в настоящий момент на продажу выставлено примерно 58,8 тыс. объектов, что на 10% меньше, чем в аналогичный период 2017 г. Около 72% нынешней экспозиции составляют участки без подряда, 15% – квартиры в малоэтажных новостройках Подмосковья, 6% – коттеджи, 4% – таунхаусы и 3% – дуплексы. За год доля УБП выросла на 6 п.п., МЖД – уменьшилась на 2 п.п., таунхаусов – снизилась на 4 п.п., процент коттеджей и дуплексов остался неизменным.

Если говорить о стоимости участков и загородных домов в Подмосковье, то сегодня 81% экспозиции приходится на эконом-класс. Это тоже максимальный показатель за последние 10 лет. Еще 12% – лоты комфорт-класса, 3% – бизнес-класс и 4% – высшие ценовые сегменты.

Подмосковный рынок давно испытывает перенасыщение УБП. Ситуация усугубляется тем, что более 80% объектов имеет весьма посредственное качество: в таких проектах нет коммуникаций, инфраструктуры и т.д. При этом до 70% купленных участков впоследствии переходят на вторичный рынок (чаще всего – в своем исходном состоянии), где простаивают еще годы. Поскольку формат УБП представлен в основном низшим ценовым сегментом, становятся понятны причины преобладания в экспозиции эконом-класса.

### **Мотивации покупателей и продавцов**

Основной мотивацией покупателя является приобретение подходящего ему по характеристикам объекта недвижимости по максимально возможной низкой цене с целью дальнейшего использования для собственных нужд, сдачи в аренду либо получения дохода от объекта иным образом.

Основной мотивацией продавца является продажа принадлежащего ему объекта недвижимости по максимально возможной высокой цене.

### **Другие выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта**

Оценщиком не было выявлено иных характеристик рынка недвижимости, которые могут оказывать существенное влияние на стоимость объекта оценки.

## **14. Описание процесса оценки в части применения подходов к оценке**

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы.

При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

### ***14.1. Обзор подходов к оценке земельных участков***

#### **Общие принципы применения доходного подхода**

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

Основные методы оценки земельных участков, основанные на доходном подходе:

- метод капитализации земельной ренты (дохода);
- метод остатка;
- метод предполагаемого использования.

Метод капитализации земельной ренты (дохода) применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Расчет стоимости по данному методу осуществляется путем деления величины земельной ренты (дохода от земельного участка) на коэффициент капитализации.

Метод остатка применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Расчет стоимости по данному методу осуществляется исходя из доли, приходящейся на земельный участок, в общем доходе от единого объекта недвижимости.

Метод предполагаемого использования применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Расчет стоимости по данному методу осуществляется путем дисконтирования доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

#### **Общие принципы применения сравнительного подхода**

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

Основные методы оценки земельных участков, основанные на доходном подходе:

- метод сравнения продаж (метод количественных корректировок);
- метод выделения;
- метод распределения.

Метод сравнения продаж применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. При применении данного метода каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки.

Метод выделения применяется для оценки застроенных земельных участков. Расчет стоимости по данному методу осуществляется путем вычитания из стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения (воспроизводства) улучшений земельного участка.

Метод распределения применяется для оценки застроенных земельных участков. Расчет стоимости по данному методу осуществляется путем умножения стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости.

### **Общие принципы применения затратного подхода**

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Напрямую затратный подход к оценке стоимости земельных участков не применяется. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

## ***14.2. Обзор подходов к оценке недвижимости***

### *14.2.1. Общие принципы применения доходного подхода*

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.

В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям.

Метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.

Метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость.

Метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем.

В общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием доходного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

1. Определение потенциального валового дохода – дохода, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы.
2. Определение действительного валового дохода, равного разности потенциального валового дохода и потерь от простоя помещений и потерь от неплатежей за аренду.
3. Определение чистого операционного дохода, равного разности действительного валового дохода и операционных расходов.
4. Расчет ставки дисконта (ставки капитализации). Структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода.
5. Определение стоимости объекта недвижимости путем дисконтирования (капитализации) будущих доходов и расходов.

Для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи.

Оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

#### *14.2.2. Общие принципы применения сравнительного подхода*

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

В общем случае стоимость объекта, определяемая с использованием сравнительного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

1. Выбор единиц сравнения и проведение сравнительного анализа объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения.
2. Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения.
3. Согласование результатов корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.

Для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема.

В зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости.

Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

#### 14.2.3. Общие принципы применения затратного подхода

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства.

Затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений.

Затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства.

Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

В общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

1. определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
2. расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
3. определение прибыли предпринимателя;
4. определение износа и устареваний;
5. определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;

6. определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

Для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;

Расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
- сметных расчетов;
- информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- других данных;

Затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;

Для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;

Величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

### ***14.3. Выводы о возможности использования либо обоснование отказа от применения подходов к оценке земельных участков***

На сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

### ***Метод выделения и метод распределения***

Методы применяются для оценки застроенных земельных участков. Т.к. оцениваемые земельные участки не застроены, применение данных методов некорректно.

### ***Метод капитализации земельной ренты***

Оценщиком при проведении анализа рынка земельных участков не было выявлено объектов, аналогичных оцениваемому земельному участку, которые сдаются в аренду. Таким образом, применение метода капитализации земельной ренты не представляется возможным.

### ***Метод остатка***

Отказ от использования метода остатка при оценке рыночной (справедливой) стоимости земельного участка обусловлен тем фактом, что нет обоснованных планов развития, необходимых для моделирования потока расходов, связанных с освоением земельных участков, и доходов, которые будут генерировать освоенные участки. Таким образом, применить метод остатка при оценке земельных участков с достаточной степенью точности не представляется возможным.

### ***Метод предполагаемого использования***

У оценщика отсутствует информация о существовании утвержденного проекта застройки оцениваемых земельных участков. Прогнозирование реализации гипотетических инвестиционных проектов на оцениваемых земельных участках может привести к значительным погрешностям в расчетах и искажению итогового результата рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки. Таким образом, Оценщик принял решение отказаться от применения метода предполагаемого использования.

### ***Метод сравнения продаж***

Оценщиком было принято решение об использовании метода сравнения продаж, т.к. можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

***Исходя из вышеизложенного, Оценщиком было принято решение об оценке земельного участка сравнительным подходом, используя метод сравнения продаж.***

## ***14.4. Выводы о возможности использования либо обоснование отказа от применения подходов к оценке ОКС и сооружений***

Оценщиком был сделан вывод о невозможности использования сравнительного подхода к оценке, т.к. нельзя подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений. Данное обстоятельство связано прежде всего с тем, что объекты, аналогичные оцениваемому, продаются на рынке, как правило, в составе имущественных комплексов предприятий.

Оценщиком был сделан вывод о невозможности использования доходного подхода к оценке, т.к. объект оценки не генерирует и не способен генерировать потоки доходов самостоятельно, вне рамок имущественного комплекса предприятия.

В соответствии с пп в) п. 24 ФСО №7 «Оценка недвижимости» затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

***Исходя из вышеизложенного, в рамках Настоящего отчета был использован затратный подход к оценке, т.к. объект оценки относится к имуществу специального назначения и использования.***

## 15. Затратный подход

### 15.1. Описание методики оценки

Стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

1. Определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный.
2. Расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства.
3. Определение прибыли предпринимателя.
4. Определение износа и устареваний.
5. Определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний.
6. Определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства.

Применение вышеуказанного метода оценки обосновано тем, что данные этапы определения стоимости приведены в ФСО №7 «Оценка недвижимости».

### 15.2. Определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный

Расчет стоимости земельных участков произведен в разделе 16 Настоящего Отчета.

### 15.3. Расчет затрат на создание объектов капитального строительства

Затраты на создание объектов капитального строительства определяются исходя из данных из специализированных справочников о затратах на строительство аналогичных объектов.

Расчет затрат на создание объектов капитального строительства проводится по формуле:

$$ЗС = ЗС^{\text{базис}} \times K_K \times K_P \times K_{\text{в.р.}} \times I^{\text{базис - дата оценки}}, \text{ где}$$

$ЗС$  – сумма затрат на создание объекта капитального строительства на дату проведения оценки.

$ЗС^{\text{базис}}$  – сумма затрат на создание объекта капитального строительства в ценах базисного года, которая определяется путем умножения технического параметра

(строительный объем, площадь и т.п.) объекта оценки на стоимость в ценах базисного года соответствующей удельной единицы измерения (1 куб. м, 1 кв. м и т.п.) объекта – аналога.

Сведения о технических характеристиках, объемно-планировочных и конструктивных решениях и показателях стоимости на единицу измерения объектов-аналогов определяются на основании Сборников укрупненных показателей стоимости строительства КО-ИНВЕСТ, серия «Справочник оценщика», а также в справочниках укрупненных показателей восстановительной стоимости «УПВС».

$K_k$  – корректировка на различия между объектом оценки и аналогом по объемно-планировочным, конструктивным параметрам, качеству применяемых материалов и конструкций и т.п. Данная корректировка определяется на основании Сборников укрупненных показателей стоимости строительства, серия «Справочник оценщика», составитель – «КО-ИНВЕСТ».

$K_p$  – региональный коэффициент стоимости строительства, учитывающий различия в стоимости строительства в регионе расположения объекта оценки по сравнению с базовым регионом – Московской областью. Данный коэффициент определяется исходя из класса конструктивной системы на основании Сборников укрупненных показателей стоимости строительства, серия «Справочник оценщика», составитель – «КО-ИНВЕСТ».

$K_{в.р.}$  – коэффициент, отражающий процент фактически выполненных работ и определяемый на основе степени выполнения работ по отдельным конструктивным элементам объекта.

$I_{базис - дата оценки}$  – индекс перехода от цен базисного года к ценам на дату проведения оценки. Индекс рассчитывается на основе Межрегиональных информационно-аналитических бюллетеня «Индексы цен в строительстве», составитель – «КО-ИНВЕСТ».

Таблица 10. Расчет индекса перехода к ценам на текущую дату.

Выпуск бюллетеня "КО-ИНВЕСТ"			Базисная дата		Текущая дата		Индекс перехода от цен базисного года к ценам на дату оценки
Номер	Дата	Комментарий	Базисная дата сборника УПВС	Индекс	Дата оценки	Индекс	
106	Январь 2019 г.	Раздел 2.1. Средние региональные индексы. Индекс для Московской области, страница 46	01.01.1969	0,04228	26.04.2019	10,041	237,490

Таблица 11. Расчет затрат на создание объектов капитального строительства.

№ п/п	Наименование	Объем, куб.м	Стоимость, удельной единицы в ценах базисного года, руб.	Корректировка на различия между объектом оценки и аналогом	Региональный коэффициент	Процент выполненных работ, %	Индекс перехода от цен базисного года к ценам на дату оценки	Сумма затрат на создание объекта капитального строительства, руб.	Наименование сборника УПВС	Номер таблицы и описание аналога
1	Коровник-Муравьево	20 203,0	7,63	1,0	1,0	100%	237,490	36 608 820	26/І	1в
2	Железоарсклад	2 425,0	5,43	1,0	1,0	100%	237,490	3 127 209	20	175
3	Кормоцех	42 872,0	14,80	1,0	1,0	100%	237,490	150 688 735	26/І	70
4	Зерносклад (500 тн)	3 157,0	9,20	1,0	1,0	100%	237,490	6 897 755	26	171а
5	Картофелехранилище Толстяково	5 867,0	13,30	1,0	1,0	100%	237,490	18 531 606	33	38в
6	Коровник Толстяково	13 491,0	12,90	1,0	1,0	100%	237,490	41 331 311	26/І	1в
7	МТФ (3-й двор)	4 312,0	12,90	1,0	1,0	100%	237,490	13 210 334	26/І	1в
-	<b>ИТОГО</b>	-	-	-	-	-	-	<b>270 395 770</b>	-	-

#### **15.4. Определение прибыли предпринимателя**

Прибыль предпринимателя (инвестора) – величина наиболее вероятного вознаграждения за инвестирование капитала в создание объектов капитального строительства с учетом времени и рисков осуществления проекта.

Прибыль предпринимателя возникает не всегда, а только для тех объектов, строительство которых в настоящее время экономически оправданно и реализовать которые на открытом рынке будет возможно выше себестоимости строительства. Учитывая негативную ситуацию в экономике России и на рынке недвижимости, в частности, Оценщиком был сделан вывод, что прибыль предпринимателя для объекта оценки будет равна нулю.

#### **15.5. Определение износа и устареваний**

Величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний.

##### **Определение физического износа**

Физический износ – потеря стоимости объектом, обусловленная ухудшением его физических свойств.

Физический износ определяется экспертно согласно укрупненной шкале физического износа.

Таблица 12. Укрупненная шкала физического износа.

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния
0% – 20%	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ.
21% – 40%	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии.
41% – 60%	Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.
61% – 80%	Ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а ненесущих - весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведению охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента
81% – 100%	Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы

*Источник: «Методика определения физического износа гражданских зданий» (утв. Приказом Минкоммунхоза РСФСР от 27.10.1970г. №404). [http://snipov.net/c\\_4746\\_snip\\_112727.html](http://snipov.net/c_4746_snip_112727.html)*

Таблица 13. Расчет физического износа объектов оценки.

№ п/п	Наименование объекта оценки	Год постройки	Хронологический возраст	Характеристика состояния	Физический износ, %
1	Коровник-Муравьево	1967 (1985)	52	Негодное	89%
2	Железоарсклад	1999	20	Негодное	91%
3	Кормоцех	1976	43	Негодное	75%
4	Зерносклад (500 тн)	1975	44	Ветхое	77%
5	Картофелехранилище Толстяково	1974	45	Ветхое	79%
6	Коровник Толстяково	1973	46	Негодное	81%
7	МТФ (3-й двор)	1988	31	Ветхое	62%

### **Определение функционального устаревания**

Функциональное устаревание – потеря объектом стоимости вследствие изменения во вкусах, предпочтениях, технических инноваций или смены рыночных стандартов.

Функциональное устаревание для объекта капитального строительства возникает в случае несоответствия объемно-планировочного решения, строительных материалов и инженерного оборудования, качества произведенных строительных работ или других характеристик современным рыночным требованиям, предъявляемым к данному типу объектов.

В нашем случае все объекты оценки имеют функциональный износ, поскольку на дату оценки появились их более современные аналоги.

Расчет функционального износа производился оценщиком экспертно, на основании шкалы экспертных оценок для определения процента функционального износа.

Таблица 14. Укрупненная шкала функционального износа.

Оценка состояния	Характеристика состояния	Процент износа
Отличное	Соответствует лучшим мировым образцам	0%
Хорошее	Вполне конкурентоспособно, однако имеются образцы, лучшие по второстепенным параметрам	5% - 10%
Удовлетворительное	Конкурентоспособно, однако, имеются образцы, незначительно лучшие по основным параметрам	15% - 35%
Неудовлетворительное	Не конкурентоспособно, значительно уступает лучшим образцам по основным параметрам	40% - 70%
Безнадёжно устарело	Безнадёжно не конкурентоспособно, снято с производства, во всех отношениях проигрывает аналогам	75% - 100%

*Делойт и Туи, Методология и руководство по проведению оценки и/или активов ОАО РАО ЕЭС России, 2005. – 352с.*

Таблица 15. Расчет функционального устаревания объектов оценки.

№ п/п	Наименование объекта оценки	Год постройки	Хронологический возраст	Характеристика состояния	Степень устаревание, %
1	Коровник-Муравьево	1967 (1985)	52	Конкурентоспособно, однако, имеются образцы, незначительно лучшие по основным параметрам	35,0%
2	Железоарсклад	1999	20	Конкурентоспособно, однако, имеются образцы, незначительно лучшие по основным параметрам	35,0%
3	Кормоцех	1976	43	Конкурентоспособно, однако, имеются образцы, незначительно лучшие по основным параметрам	35,0%
4	Зерносклад (500 тн)	1975	44	Конкурентоспособно, однако, имеются образцы, незначительно лучшие по основным параметрам	35,0%
5	Картофелехранилище Толстяково	1974	45	Конкурентоспособно, однако, имеются образцы, незначительно лучшие по основным параметрам	35,0%
6	Коровник Толстяково	1973	46	Конкурентоспособно, однако, имеются образцы, незначительно лучшие по основным параметрам	35,0%
7	МТФ (3-й двор)	1988	31	Конкурентоспособно, однако, имеются образцы, незначительно лучшие по основным параметрам	35,0%

#### **Определение внешнего (экономического) устаревания**

Внешнее устаревание – потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому активу. Внешнее устаревание также называется экономическим, обусловленным окружающей средой или местоположением.

К внешним факторам относятся изменившиеся экономические условия, которые негативно повлияли на стоимость объекта капитального строительства, в том числе изменения в социально-экономической ситуации в районе расположения объекта, в уровне налогообложения, в разрешенном порядке использования объекта, в использовании соседних земельных участков (например, появление промышленного предприятия в окрестности жилого района) и т.п.

Оценщиком не были выявлены признаки внешнего (экономического) устаревания для объекта оценки. Таким образом, внешнее (экономическое) устаревание определено в размере 0%.

### Определение накопленного совокупного износа

Накопленный совокупный износ, интегрирующий физический износ, функциональное и внешнее (экономическое) устаревания, рассчитывается по формуле:

$$Инс = 1 - (1 - Иф) \times (1 - Уф) \times (1 - Ув), \text{ где}$$

*Инс* – накопленный совокупный износ, %;

*Иф* – физический износ, %;

*Уф* – функциональное устаревание, %;

*Ув* – внешнее (экономическое) устаревание, %.

Таблица 16. Расчет накопленного совокупного износа.

№ п/п	Наименование	Физический износ, %	Функциональное устаревание, %	Внешнее (экономическое) устаревание, %	Накопленный совокупный износ, %
1	Коровник-Муравьево	89%	35,0%	0%	93%
2	Железоарсклад	91%	35,0%	0%	94%
3	Кормоцех	75%	35,0%	0%	84%
4	Зерносклад (500 тн)	77%	35,0%	0%	85%
5	Картофелехранилище Толстяково	79%	35,0%	0%	86%
6	Коровник Толстяково	81%	35,0%	0%	88%
7	МТФ (3-й двор)	62%	35,0%	0%	75%

### **15.6. Определение стоимости объектов капитального строительства**

Определение стоимости объектов капитального строительства осуществляется путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний.

По объектам, подлежащим, по мнению Оценщиков, сносу, определяется утилизационная стоимость на основе Строительных Норм № СН 436-72 «Примерные нормы выхода материалов, получаемых от разборки зданий при их сносе», утвержденных Государственным комитетом Совета Министров СССР по делам строительства 24 февраля 1972 года.

Таблица 17. Определение стоимости объектов капитального строительства.

№ п/п	Наименование	Сумма затрат на создание объекта капитального строительства, руб.	Прибыль предприятия, %	Накопленный совокупный износ, %	Норма выхода материала при необходимости сноса, %	Справедливая стоимость объекта капитального строительства, руб. без учета НДС
1	Коровник-Муравьево	36 608 820	0%	93%	1,40%	35 877
2	Железоарсклад	3 127 209	0%	94%	4,04%	7 580
3	Кормоцех	150 688 735	0%	84%	-	24 110 198
4	Зерносклад (500 тн)	6 897 755	0%	85%	-	1 034 663
5	Картофелехранилище Толстяково	18 531 606	0%	86%	-	2 594 425
6	Коровник Толстяково	41 331 311	0%	88%	-	4 959 757
7	МТФ (3-й двор)	13 210 334	0%	75%	6,00%	198 155
-	<b>ИТОГО</b>	<b>270 395 770</b>	-	-	-	<b>32 940 655</b>

*Таким образом, справедливая стоимость объекта оценки (ОКС и сооружений) согласно результатам затратного подхода по состоянию на 26 апреля 2019 г. составляет 32 940 655 руб.*

## **16. Сравнительный подход**

### ***16.1. Описание методики оценки***

В зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

В данном случае для оценки рыночной (справедливой) стоимости был применен метод корректировок, включающий в себя следующие этапы:

1. Выбор единиц сравнения.
2. Выбор объектов-аналогов.
3. Сравнение аналогов с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявление различий объектов по этим факторам, корректировка значений единиц сравнения (цен аналогов или их удельных показателей).
4. Согласование результатов корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки.

### ***16.2. Выбор единиц сравнения***

В качестве единицы сравнения принимается – 1 сотка (100 кв.м) общей площади земельного участка.

Выбор данной единицы сравнения обусловлен тем, что она является типичной, исторически сложившейся сравнительной характеристикой на рынке оцениваемого объекта.

Отказ от использования иных единиц сравнения связан с тем, что они в значительно меньшей степени используются потенциальными продавцами и покупателями.

### ***16.3. Выбор объектов-аналогов***

Правило отбора объектов-аналогов состоит в том, что для проведения расчетов выбираются объекты, относящиеся к одному с объектом оценки сегменту рынка и сопоставимые с объектом оценки по ценообразующим факторам. При выборе сопоставимых объектов недвижимости Оценщик руководствуется результатами анализа наиболее эффективного использования объекта оценки.

Объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах ограничен информацией, которая содержится в открытом доступе в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Использование в расчетах лишь части доступных Оценщику объектов-аналогов обосновано тем, что для расчетов выбраны только максимально сопоставимые с объектом оценки объекты-аналоги в количестве, достаточном для оценки стоимости.

Основными критериями, в соответствии с которыми проводился выбор объектов-аналогов земель с/х назначения, являлись:

- Земельные участки – для сельскохозяйственного производства;
- Общая площадь – от 1 000 до 8 000 сот;
- Местоположение - Московская область.

Основными критериями, в соответствии с которыми проводился выбор объектов-аналогов земель для ИЖС, являлись:

- Земельные участки – ЗНП для ИЖС;
- Общая площадь – от 500 до 3 000 сот;
- Местоположение - Московская область, от 15 до 30 км.

При анализе предложений сопоставимые объекты земель пром. назначения отбирались по следующим параметрам:

- Земельные участки – пром. назначения (категория «земли промышленности,...»);
- Общая площадь – от 500 до 5 000 сот;
- Местоположение - Московская область, от 30 до 60 км.

Распечатанные копии интернет-страниц с объявлениями об аналогах приведены в Приложении к Настоящему отчету.

Таблица 18. Описание объекта оценки (земли с/х назначения) и объектов-аналогов.

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Тип цены	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Условия финансирования и условия продажи	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные
Период (дата) предложения и оценки	Апрель 2019	Апрель 2019	Апрель 2019	Апрель 2019	Март 2019
Вид передаваемых имущественных прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Ограничения (обременения) передаваемых имущественных прав	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Адрес	Московская область, р-н Солнечногорский, р-н Истринский	Московская область, р-н Солнечногорский, г.п. Поварово, дп Поварово.	Московская область, Солнечногорский район, деревня Стародальня	обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Пешковское, вблизи д. Стародальня	Московская область, Истра городской округ, Лотос садовое товарищество
Удаленность от МКАД	50-60, 75 км от МКАД по Ленинградскому шоссе	Около 40 км от МКАД по Ленинградскому шоссе	Около 50 км от МКАД по Ленинградскому шоссе	Около 40 км от МКАД по Ленинградскому шоссе	Около 40-50 км от МКАД по Пятницкому / Новорижскому шоссе
Особенности местоположения (окружения)	Нет / первая линия дороги	Нет	Нет	Нет	Нет
Площадь, соток	111 546,95	4 285,00	1 608,00	1 260,00	5 700,00
Вид использования (зонирование)	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Коммуникации	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость	Нет	Нет	Нет	Нет	Водоём в центре участка
<b>Цена предложения, руб.</b>	–	<b>67 000 000</b>	<b>27 336 999</b>	<b>21 420 000</b>	<b>68 000 000</b>
Источник информации	–	<a href="https://www.avito.ru/povarovozemelnye_uchastki/uchastok_42.85_ga_snt_dnp_93467843_4">https://www.avito.ru/povarovozemelnye_uchastki/uchastok_42.85_ga_snt_dnp_93467843_4</a>	<a href="https://www.avito.ru/solnechnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_16.08_ga_snt_dnp_914273698">https://www.avito.ru/solnechnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_16.08_ga_snt_dnp_914273698</a>	<a href="https://www.avito.ru/solnechnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_12.6_ga_snt_dnp_914269912">https://www.avito.ru/solnechnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_12.6_ga_snt_dnp_914269912</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/186415440/">https://www.cian.ru/sale/commercial/186415440/</a>
Контактный телефон	–	+7 910 001-22-92	+7 903 504-44-90	+7 903 504-44-90	+7 926 834-45-95 +7 495 480-79-64

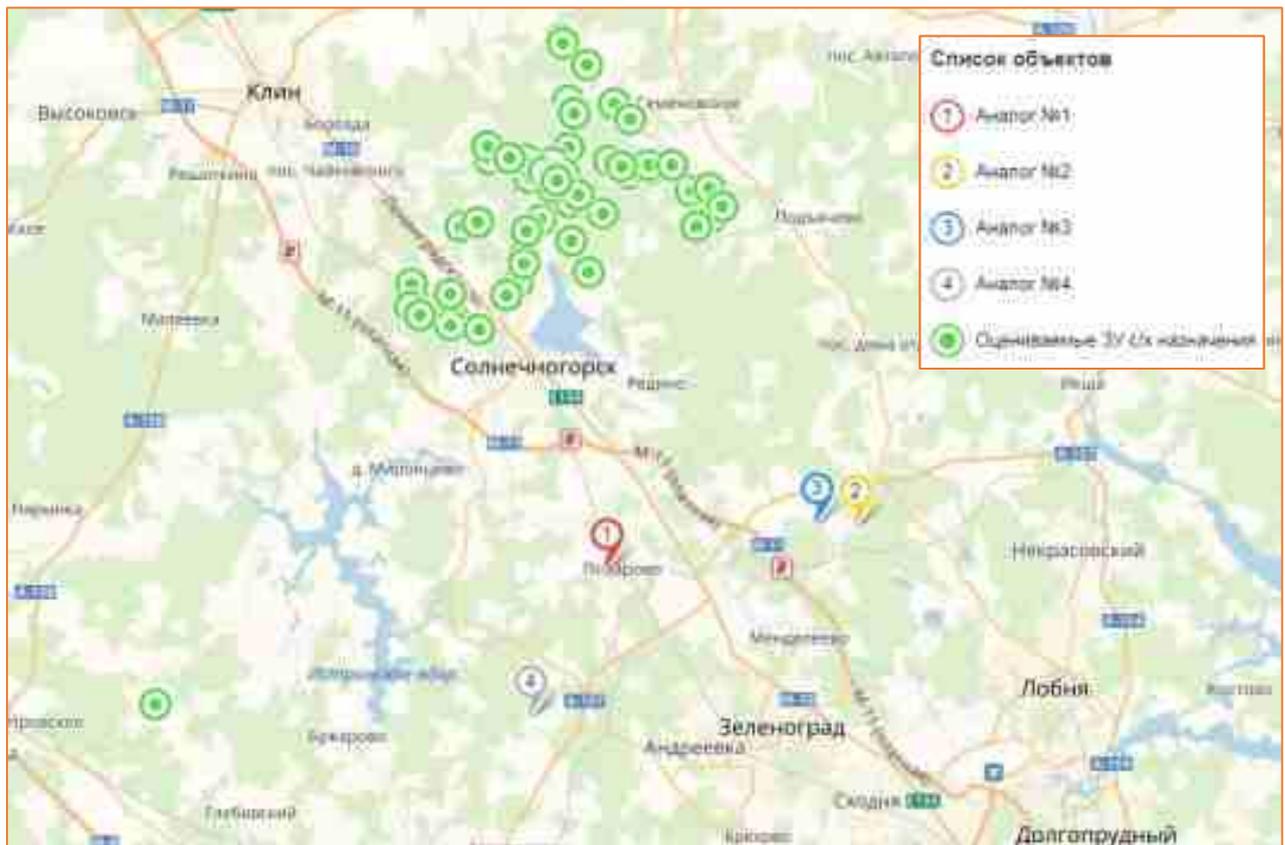
Таблица 19. Описание объекта оценки (земли для ИЖС) и объектов-аналогов.

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Тип цены	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Условия финансирования и условия продажи	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные
Период (дата) предложения и оценки	Апрель 2019	Апрель 2019	Апрель 2019	Апрель 2019	Апрель 2019
Вид передаваемых имущественных прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Ограничения (обременения) передаваемых имущественных прав	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Адрес	Московская область, р-н Солнечногорский, с/п Пешковское, д. Никольское	Московская область, Нахабино, деревня Нефедьево	Московская область, Мытищинский район рядом с Хлябово	Московская область, городской округ Истра, территориальное управление Обушковское	Московская область, Мытищинский район рядом с Хлябово
Удаленность от МКАД	30 км. от МКАД по Ленинградскому шоссе	23 км. от МКАД по Волоколамскому шоссе	28 км. от МКАД по Дмитровскому шоссе	25 км. от МКАД по Новорижскому шоссе	28 км. от МКАД по Дмитровскому шоссе
Особенности местоположения (окружения)	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Площадь, соток	1 380,06	1 720,00	2 460,00	2 033,95	1 087,00
Вид использования (зонирование)	земли населенных пунктов, Для индивидуального жилищного строительства	Земли населенных пунктов, под ИЖС	Земли населенных пунктов, под ИЖС	Земли населенных пунктов, под ИЖС	Земли населенных пунктов, под ИЖС
Коммуникации	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
<b>Цена предложения, руб.</b>	–	<b>320 000 000</b>	<b>369 000 000</b>	<b>450 000 000</b>	<b>163 050 000</b>
Источник информации	–	<a href="https://www.avito.ru/na-habino/zemelnye_uchastki/uchastok_1720_ga_izhs_1230551277">https://www.avito.ru/na-habino/zemelnye_uchastki/uchastok_1720_ga_izhs_1230551277</a>	<a href="https://kupizemli.ru/sever/dmitrovskoe/uchastok-246-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-hlyabovo-mytishchinskiy-rayon">https://kupizemli.ru/sever/dmitrovskoe/uchastok-246-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-hlyabovo-mytishchinskiy-rayon</a>	<a href="https://www.avito.ru/pavlovskaya_sloboda/zemelnye_uchastki/uchastok_20.34_ga_izhs_1659126657">https://www.avito.ru/pavlovskaya_sloboda/zemelnye_uchastki/uchastok_20.34_ga_izhs_1659126657</a>	<a href="https://kupizemli.ru/sever/dmitrovskoe/uchastok-1087-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-hlyabovo-mytishchinskiy-rayon">https://kupizemli.ru/sever/dmitrovskoe/uchastok-1087-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-hlyabovo-mytishchinskiy-rayon</a>
Контактный телефон	–	+7 910 001-22-92	8 (495) 215-53-37	+7 985 970-39-93	8 (495) 215-53-37

Таблица 20. Описание объекта оценки (земли пром. назначения) и объектов-аналогов.

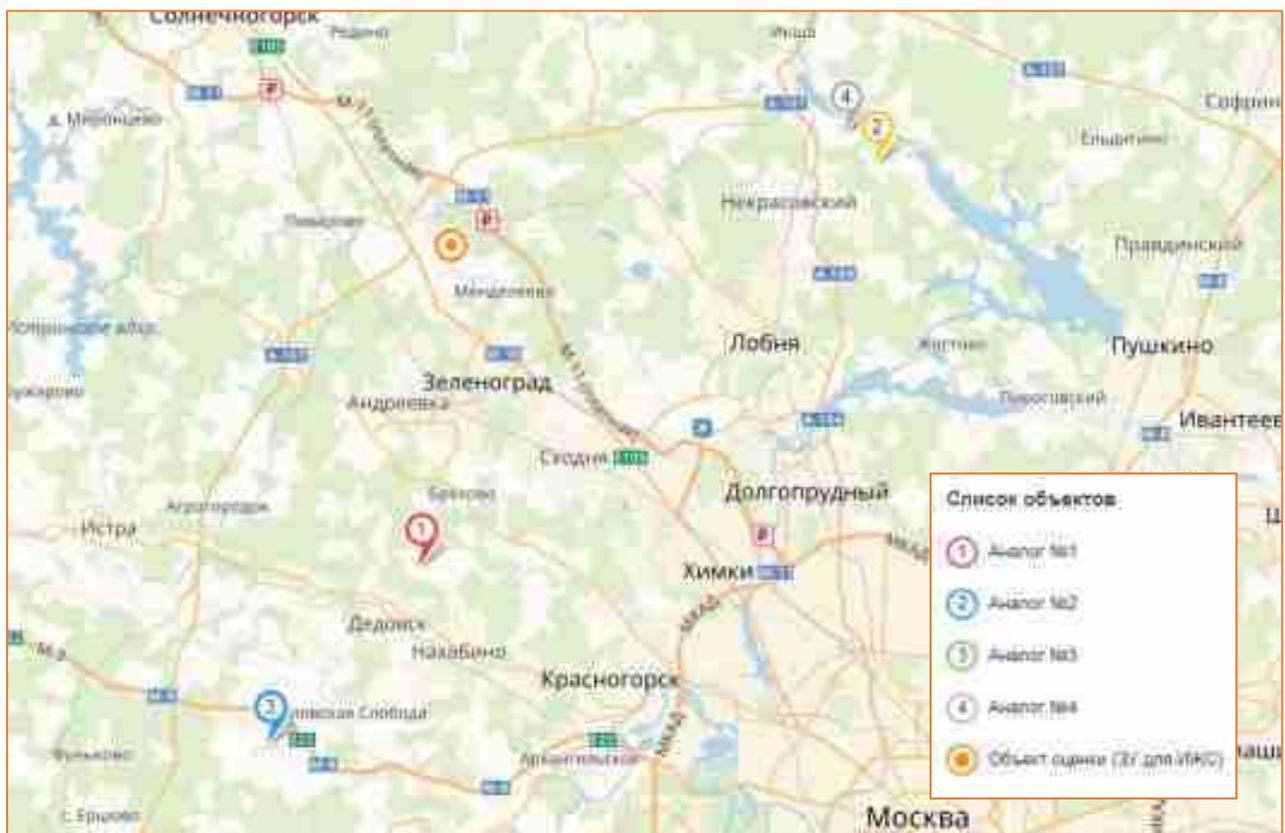
Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Тип цены	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Условия финансирования и условия продажи	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные
Период (дата) предложения и оценки	Апрель 2019	Апрель 2019	Апрель 2019	Апрель 2019	Апрель 2019
Вид передаваемых имущественных прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право долгосрочной аренды
Ограничения (обременения) передаваемых имущественных прав	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Адрес	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	обл. Московская, г. Солнечногорск, пересечение Пятницкого шоссе и Октябрьской железной дороги, земельный участок расположен в восточной части кадастрового квартала 50:09:0030116	Московская область, Солнечногорск городской округ, Солнечногорск городское поселение, Дубинино деревня	Московская область, Солнечногорск городской округ, Смирновское с/пос, Косьюково деревня	Московская область, Дмитровский городской округ, Белый Раст село
Расстояние от МКАД, км	55	45	45	55	35
Особенности местоположения (окружения)	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Площадь, соток	3299,92	500,00	710,00	1015,00	550,00
Вид использования (зонирование)	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, для с/х производства	Земли поселений (земли населенных пунктов) для общественно-делового и гражданского строительства (Целесообразно использовать под размещение логистического центра)	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения; ВРИ - склады	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения; ВРИ - для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов	Земли поселений (земли населенных пунктов) для размещения объектов производственной деятельности
Коммуникации	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Железнодорожные подъездные пути	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
<b>Цена предложения, руб.</b>	–	<b>45 000 000</b>	<b>50 000 000</b>	<b>65 975 000</b>	<b>44 000 000</b>
Источник информации	–	<a href="https://www.avito.ru/solnechnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_5_ga_promnaznacheniya_1526603026">https://www.avito.ru/solnechnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_5_ga_promnaznacheniya_1526603026</a>	<a href="https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/commercial/170719129/">https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/commercial/170719129/</a>	<a href="https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/commercial/163967269/">https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/commercial/163967269/</a>	<a href="https://dmitrov.cian.ru/sale/commercial/156046652/">https://dmitrov.cian.ru/sale/commercial/156046652/</a>
Контактный телефон	–	+7 985 768-54-02	+7 925 780-03-77	+7 495 104-68-06	+7 985 233-60-98

Карта 5. Расположение аналогов и объекта оценки (земель с/х назначения) на карте.



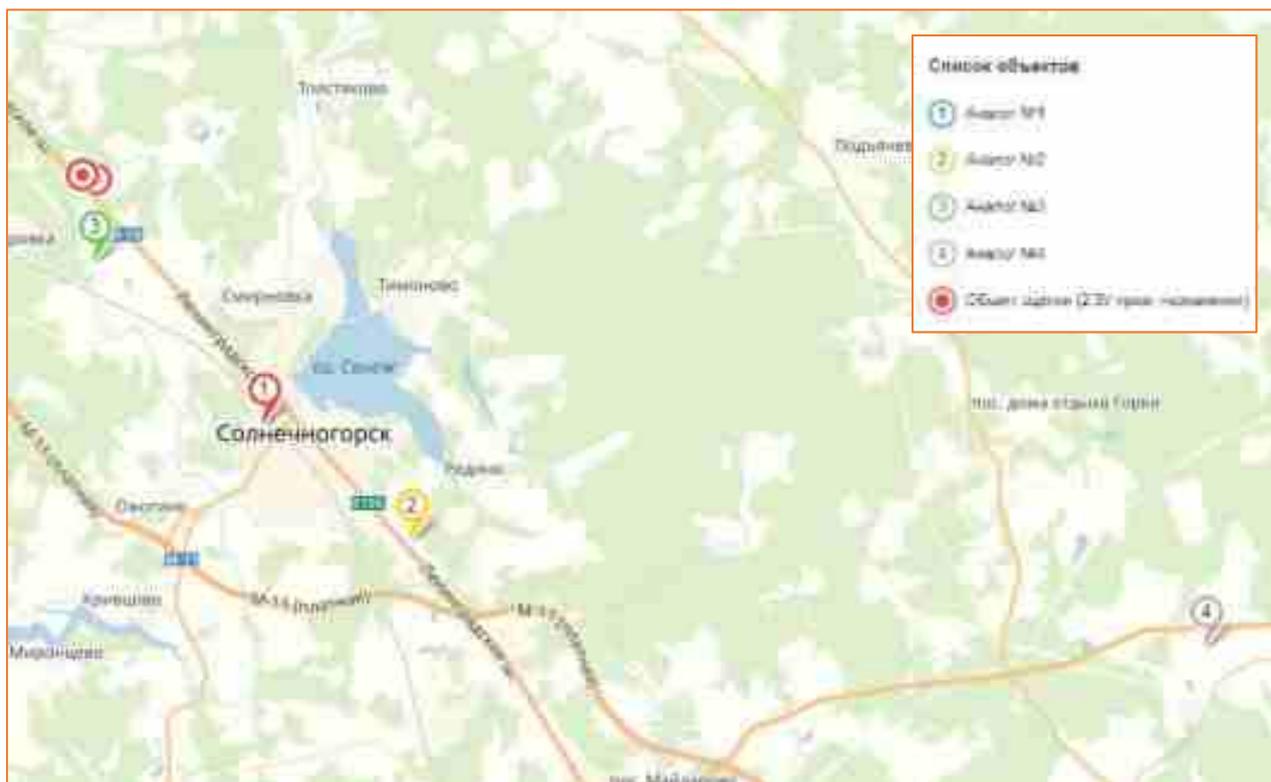
Источник: <https://yandex.ru/map-constructor/>

Карта 6. Расположение аналогов и объекта оценки (ЗУ для ИЖС) на карте.



Источник: <https://yandex.ru/map-constructor/>

Карта 7. Расположение аналогов и объекта оценки (2 ЗУ пром. назначения) на карте.



Источник: <https://yandex.ru/map-constructor/>

Оценщиком были проанализированы следующие типичные ценообразующие факторы (элементы сравнения) и в случае необходимости внесены корректировки удельных цен объектов-аналогов.

### 1. Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений

Данная поправка отражает тот факт, что при определении цен объектов, выставленных на продажу, учитывается мнение только одной из заинтересованных сторон – продавца. Поправка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом.

Корректировка для земель ИЖС и пром. назначения была определена на основании справочника СРК-2019 под ред. Яскевича Е.Е., стр. 110.

Таблица 21. Размер скидок при торге на земельные участки.

Населенный пункт	Жилые		Торговые		Офисные		Промышленно-складские		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область в карте 2019 г.	5-7 (6,5)	8-11 (10)	5-8 (6,5)	10-13 (11,5)	6-8 (7)	10-11 (10,5)	6-10 (8)	12-14 (13)	12-15 (13,5)

Источник информации: СРК-2019 под ред. Яскевича Е.Е., стр. 110.

Размер скидки на уторгование для с/х земель принимается на уровне **20%** согласно данным ЭЖ «Агроинвестор»<sup>7</sup>.

<sup>7</sup> <http://www.agroinvestor.ru/analytics/article/29586-dengi-ukhodyat-v-zemlyu/>

## **2. Корректировка на условия финансирования и условия продажи**

Условиями финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки являются: вид оплаты, условия кредитования и т.д. Условиями продажи являются: нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами и т.д.

Поскольку объект оценки и аналоги имеют типичные для данного сегмента рынка условия финансирования и продажи, то данная корректировка не применялась.

## **3. Корректировка на изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки**

Данная поправка отражает тот факт, что цены на недвижимость могут изменяться с течением времени, причем эти изменения не связаны с характеристиками конкретного объекта, а обусловлены общими тенденциями на рынке недвижимости.

Поскольку период предложения аналогов и дата оценки незначительно отличаются друг от друга, то данная корректировка не применялась.

## **4. Корректировка на вид передаваемых имущественных прав**

Данная поправка вводится в случае различий между объектом оценки и аналогами по виду передаваемых прав: право собственности, право аренды и т.д.

Аналог №4 земель пром. назначения передается с правом долгосрочной аренды. Необходима корректировка. Корректировка для земель пром. назначения была определена на основании Интернет-ресурса «Statrielt».

Таблица 22. Размер корректирующих коэффициентов на вид передаваемых прав.<sup>8</sup>

№	Земельный участок (категории, разрешенного использования), предоставленный в аренду сроком на 49 лет	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Земли населенных пунктов для размещения торговых, офисных, автосервисных и других общественных зданий коммерческого назначения, а также для смешанной застройки	0,76	0,92	<b>0,84</b>
2	Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство	0,90	0,98	<b>0,94</b>
3	Земли промышленности, транспорта, связи и другого специального назначения, а также земли населенных пунктов, предназначенные для размещения объектов <b>производственного или складского назначения, инженерной или транспортной инфраструктуры</b>	0,82	0,96	<b>0,89</b>
4	Земли сельскохозяйственного назначения	0,68	0,88	<b>0,77</b>
5	Для других целей	0,51	0,95	<b>0,71</b>

Таким образом, размер корректировки составляет:  $\left(\frac{1}{0,89} - 1\right) \times 100\% = 12,4\%$ .

## **5. Корректировка на ограничения (обременения) передаваемых имущественных прав**

Данная поправка отражает тот факт, что наличие ограничений (обременений) прав снижает стоимость земельного участка.

<sup>8</sup> <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2019g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1686-pravo-arendy-pravo-sobstvennosti-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-01-2019-goda>

Поскольку у объекта оценки и аналогов отсутствуют ограничения (обременения), существенно влияющие на их стоимость, данная корректировка не применялась.

### **6. Корректировка на местоположение и окружение**

Данная поправка отражает тот факт, что цены на земельные участки изменяются в зависимости от их местоположения и окружения. Основными факторами местоположения являются: близость к центрам деловой активности и инфраструктурным объектам, транспортная и пешеходная доступность, престижность окружения, экология и иные факторы, индивидуальные для каждого объекта недвижимости.

Корректировка на различие в местоположении земель с/х назначения определяется исходя из удаленности от регионального центра (согласно данным справочника оценщика недвижимости – 2018, «Земельные участки сельскохозяйственного назначения», под ред. Лейфера Л.А.).

Таблица 23. Корректирующие коэффициенты на удаленность земель с/х назначения от облцентра.

Земельные участки под пашню		Удаление аналога от облцентра, км			
		у границы	<30	30-70	>70
Удаление объекта оценки от облцентра, км	у границы	1,00	1,19	1,37	1,61
	<30	0,84	1,00	1,15	1,35
	30-70	0,73	0,87	1,00	1,18
	>70	0,62	0,74	0,85	1,00

Оцениваемый участок с к/н 50:09:0010334:243 находится на первой линии от автомагистрали. Размер корректировки к ценам аналогов принимается как промежуточное значение между средним и верхним значением диапазона и составляет:  $\left(\frac{1}{\frac{0,93+0,84}{2}} - 1\right) \times 100\% = 13\%$ . Данное значение выбрано исходя из ВРИ использования ЗУ.

Таблица 24. Размер корректирующих коэффициентов на различие в местоположении относительно «красной линии».<sup>9</sup>

№	Земельный участок (категории, разрешенного использования)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Земли населенных пунктов под торговые, офисные и другие общественные здания коммерческого назначения	0,70	0,78	0,74
2	Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство	0,98	1,09	1,03
3	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения)	0,82	0,97	0,89
4	Сельскохозяйственного назначения (по отношению к участку, смежному с подъездной дорогой с твердым покрытием)	0,76	0,93	0,84
5	Сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории (по отношению к участку, смежному с подъездной дорогой с твердым покрытием)	0,60	0,83	0,71

<sup>9</sup> <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1819-na-krasnuyu-liniyu-zemelnikh-uchastkov-korrektirovki-na-01-04-2019-goda>

Корректировка на местоположение для участков пром. назначения определяется исходя из удаленности от регионального центра (согласно данным справочника оценщика недвижимости – 2018, «Земельные участки», часть 1, под ред. Лейфера Л.А.) по формуле:

$$K_M = \left( \frac{1,68 \times P_0^{-0,2}}{1,68 \times P_a^{-0,2}} - 1 \right) \times 100\%, \text{ где:}$$

$K_M$  – корректировка на удаленность от областного центра, %;

$P_a$  – удаленность объекта-аналога от регионального центра, км;

$P_0$  – удаленность объекта оценки от регионального центра, км.

Таблица 25. Расчет корректировки на разницу в местоположении ЗУ пром. назначения.

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Удаленность от МКАД, км	55	45	45	55	35
Значение функции	0,7538	0,7846	0,7846	0,7538	0,8251
<b>Размер корректировки, %</b>	-	<b>-3,9%</b>	<b>-3,9%</b>	<b>0,0%</b>	<b>-8,6%</b>

Дополнительно к цене аналога №1 земель пром. назначения применяется корректировка на различие в местоположении относительно крупных дорог/улиц на основании Интернет-ресурса «Statrliet»<sup>10</sup> в размере  $\left( \frac{1}{0,89} - 1 \right) \times 100\% = 12,4\%$ . *Совокупная корректировка для аналога № составляет 8,0%.*

Корректировка на различие в местоположении земель для ИЖС определяется исходя из удаленности от регионального центра (согласно данным справочника оценщика недвижимости – 2018, «Земельные участки», часть 1, под ред. Лейфера Л.А.) по формуле:

$$K_M = \left( \frac{2,49 \times P_0^{-0,39}}{2,49 \times P_a^{-0,39}} - 1 \right) \times 100\%, \text{ где:}$$

$K_M$  – корректировка на удаленность от областного центра, %;

$P_a$  – удаленность объекта-аналога от регионального центра, км;

$P_0$  – удаленность объекта оценки от регионального центра, км.

Таблица 26. Расчет корректировки на разницу в местоположении ЗУ для ИЖС.

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Удаленность от МКАД, км	30	23	28	25	28
Значение функции	0,6609	0,7330	0,6789	0,7096	0,6789
<b>Размер корректировки, %</b>		<b>-9,8%</b>	<b>-2,7%</b>	<b>-6,9%</b>	<b>-2,7%</b>

<sup>10</sup> <https://statrliet.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1819-na-krasnuyu-liniyu-zemelnikh-uchastkov-korrektirovki-na-01-04-2019-goda>

## **7. Корректировка на площадь**

Данная поправка отражает тот факт, что при увеличении площади объекта его удельная стоимость, как правило, снижается.

Корректировка к цене участков с/х назначения не применялась, поскольку множество участков из оцениваемого перечня являются смежными и образуют земельные массивы разной площади, в то время как зависимость цены от площади в данном сегменте рынка является плавной.

Корректировка для аналогов ЗУ пром. назначения вводится согласно данным справочника оценщика недвижимости – 2018, «Земельные участки», часть 1, под ред. Лейфера Л.А.) по формуле:

$$K_{пл} = \left( \frac{2,258 \times P_o^{-0,12}}{2,258 \times P_a^{-0,12}} - 1 \right) \times 100\%, \text{ где:}$$

$K_{пл}$  – корректировка на площадь, %;

$P_a$  – площадь объекта-аналога;

$P_o$  – площадь объекта оценки.

Таблица 27. Расчет корректировок на разницу в площади земель пром. назначения.

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, сот	3 299,92*	500,00	710,00	1 015,00	550,00
Значение функции	0,4915	0,6164	0,5910	0,5662	0,6094
<b>Размер корректировки, %</b>	-	-20,3%	-16,8%	-13,2%	-19,3%

\*Общая площадь двух оцениваемых участков, поскольку являются смежными

Корректировка для аналогов ЗУ под ИЖС вводится согласно данным справочника оценщика недвижимости – 2018, «Земельные участки», часть 1, под ред. Лейфера Л.А.) по формуле:

$$K_{пл} = \left( \frac{1,863 \times P_o^{-0,08}}{1,863 \times P_a^{-0,08}} - 1 \right) \times 100\%, \text{ где:}$$

$K_{пл}$  – корректировка на площадь, %;

$P_a$  – площадь объекта-аналога;

$P_o$  – площадь объекта оценки.

Таблица 28. Расчет корректировок на разницу в площади земель под ИЖС.

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, сот	1 380,06	1 720,00	2 460,00	2 033,95	1 087,00
<b>Коэффициент корректировки</b>	1,0448	1,0265	0,9976	1,0129	1,0649
Размер корректировки	-	1,8%	4,7%	3,1%	-1,9%

## **8. Корректировка на вид использования (зонирование)**

Данная поправка отражает тот факт, что стоимость земельных участков зависит от их целевого назначения и разрешенного использования.

Аналоги №№ 1 и 4 пром. земель имеют категорию «Земли населенных пунктов», отличную от категории оцениваемых земельных участков.

Вводится корректировка в размере  $\left(\frac{1}{1,11} - 1\right) \times 100\% = -9,9\%$  согласно данным справочника от компании АБН<sup>11</sup>.

Таблица 29. Корректирующие коэффициенты на разницу в категории ЗУ.

Наименование	Среднее значение	Значение (коэффициент)	
		От	До
Отношение удельной цены земельных участков категории «земли населенных пунктов» с видом разрешенного использования «под промышленные объекты» (и схожим назначением), к удельной цене категории «земли промышленности...»	1,11	1,05	1,14

Поскольку остальные оцениваемые объекты и аналоги имеют схожее функциональное назначение, данная корректировка не применялась.

### **9. Корректировка на коммуникации**

Данная поправка отражает тот факт, что на стоимость объектов недвижимости влияет наличие или близость инженерных сетей, включая электричество, газ и др.

Поскольку объект оценки и аналоги имеют схожие коммуникации, данная корректировка не применялась.

### **10. Корректировка на другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость**

Аналог №4 земель с/х назначения имеет в центре своей территории пруд/озера. Данный факт может повлиять на эффективность его орошения, или на максимальное использование (организация доступа к пруду). Размер корректировки составляет  $\left(\frac{1}{0,84} - 1\right) \times 100\% = 19,0\%$ .

Таблица 30. Размер корректирующих коэффициентов на конфигурацию, форму и рельеф земельного участка.<sup>12</sup>

Группа	Характеристика формы и рельефа участка	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Вполне пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	Земельные участки категорий: земель населенных пунктов, земель сельхозназначения для дачного строительства и садоводства, земель промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные для капитального строительства и/или использования по целевому назначению и разрешенному использованию			1,00
Менее пригодные для строительства и использования	Участки при одном из перечисленных ниже факторов: 1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства	0,73	0,96	0,84

<sup>11</sup> <https://www.abn-consult.ru/files/Spravochnik.pdf>

<sup>12</sup> <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1819-na-krasnuyu-liniyu-zemelnikh-uchastkov-korrektirovki-na-01-04-2019-goda>

Группа	Характеристика формы и рельефа участка	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
по назначению в данной территориальной зоне	и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства *; 2. Земельные участки с вкраплениями или изрезанной формы, обусловленной сильно пересеченным рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки, расположенные в балке, овраге или в пойме реки; 5. Земельные участки с высоким уровнем грунтовых вод; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования			

\* - Если действуют одновременно несколько факторов, то для каждого фактора необходимо применить этот коэффициент.

\*\* - для участков вытянутой формы, ширина которых позволяет размещать кроме типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства иные объекты инфраструктуры, различия в удельной стоимости не выявлены, корректировка равна нулю.

#### **16.4. Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения, определение стоимости объекта недвижимости по сравнительному подходу**

Расчет рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки по сравнительному подходу осуществляется исходя из средневзвешенного значения скорректированных удельных цен объектов-аналогов.

Для определения степени однородности рассчитанных скорректированных арендных ставок объектов-аналогов используется коэффициент вариации, который характеризует относительную меру отклонения анализируемых значений от среднеарифметического. Совокупность считается количественно однородной, если коэффициент вариации не превышает 33% (Источник – Методические рекомендации, утвержденные решением Национального Совета по оценочной деятельности (протокол от 23.12.2009г. №5 – <http://www.ocenchik.ru/docs/358.html>).

Вес каждого аналога рассчитывается в зависимости от количества введенных корректировок (чем меньше корректировок, тем больше вес) по формуле:

$$D = \frac{1/n}{\sum_{i=1}^n (1/n_i)}, \text{ где}$$

$D$  – весовой коэффициент аналога;

$n_i$  – количество корректировок по данному аналогу;

$n$  – количество аналогов, использованных при расчётах.

Таблица 31. Расчет удельной стоимости ЗУ с/х назначения (кроме ЗУ с к/н 50:09:0010334:243 и 50:08:0070276:41).

№ п/п	Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
-	<b>Цена предложения, руб.</b>	<b>67 000 000</b>	<b>27 336 999</b>	<b>21 420 000</b>	<b>68 000 000</b>
-	Площадь участка, сот.	4 285,00	1 608,00	1 260,00	5 700,00
-	<b>Удельная цена предложения 1 сотки, руб.</b>	<b>15 636</b>	<b>17 001</b>	<b>17 000</b>	<b>11 930</b>
1	<b>Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений</b>	<b>-20,0%</b>	<b>-20,0%</b>	<b>-20,0%</b>	<b>-20,0%</b>
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	<i>12 509</i>	<i>13 601</i>	<i>13 600</i>	<i>9 544</i>
2	<b>Корректировка на условия финансирования и условия продажи</b>	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	<i>12 509</i>	<i>13 601</i>	<i>13 600</i>	<i>9 544</i>
3	<b>Корректировка на изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки</b>	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	<i>12 509</i>	<i>13 601</i>	<i>13 600</i>	<i>9 544</i>
4	<b>Корректировка на вид передаваемых имущественных прав</b>	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	<i>12 509</i>	<i>13 601</i>	<i>13 600</i>	<i>9 544</i>
5	<b>Корректировка на ограничения (обременения) передаваемых имущественных прав</b>	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	<i>12 509</i>	<i>13 601</i>	<i>13 600</i>	<i>9 544</i>
6	<b>Корректировка на местоположение и окружение</b>	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	<i>12 509</i>	<i>13 601</i>	<i>13 600</i>	<i>9 544</i>
7	<b>Корректировка на площадь</b>	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	<i>12 509</i>	<i>13 601</i>	<i>13 600</i>	<i>9 544</i>
8	<b>Корректировка на вид использования (зонирование)</b>	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	<i>12 509</i>	<i>13 601</i>	<i>13 600</i>	<i>9 544</i>
9	<b>Корректировка на коммуникации</b>	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	<i>12 509</i>	<i>13 601</i>	<i>13 600</i>	<i>9 544</i>
10	<b>Корректировка на другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость</b>	0,0%	0,0%	0,0%	<b>19,0%</b>
	<b>Итоговая скорректированная удельная цена 1 сотки, руб.</b>	<b>12 509</b>	<b>13 601</b>	<b>13 600</b>	<b>11 357</b>
-	Коэффициент вариации, %				7%
-	Количество примененных корректировок, шт.	1	1	1	2
-	Удельный вес аналога, %	28,571%	28,571%	28,571%	14,286%
-	<b>Итого средневзвешенная удельная справедливая стоимость 1 сотки, руб.</b>				<b>12 968</b>

Таблица 32. Расчет удельной стоимости ЗУ с к/н 50:09:0010334:243.

№ п/п	Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
-	<b>Цена предложения, руб.</b>	<b>67 000 000</b>	<b>27 336 999</b>	<b>21 420 000</b>	<b>68 000 000</b>
-	Площадь участка, сот.	4 285,00	1 608,00	1 260,00	5 700,00
-	<b>Удельная цена предложения 1 сотки, руб.</b>	<b>15 636</b>	<b>17 001</b>	<b>17 000</b>	<b>11 930</b>
1	<b>Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений</b>	<b>-20,0%</b>	<b>-20,0%</b>	<b>-20,0%</b>	<b>-20,0%</b>
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	<i>12 509</i>	<i>13 601</i>	<i>13 600</i>	<i>9 544</i>
2	<b>Корректировка на условия финансирования и условия продажи</b>	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	<i>12 509</i>	<i>13 601</i>	<i>13 600</i>	<i>9 544</i>
3	<b>Корректировка на изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки</b>	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	<i>12 509</i>	<i>13 601</i>	<i>13 600</i>	<i>9 544</i>
4	<b>Корректировка на вид передаваемых имущественных прав</b>	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	<i>12 509</i>	<i>13 601</i>	<i>13 600</i>	<i>9 544</i>

№ п/п	Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
5	<b>Корректировка на ограничения (обременения) передаваемых имущественных прав</b>	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	12 509	13 601	13 600	9 544
6	<b>Корректировка на местоположение и окружение</b>	<b>13,0%</b>	<b>13,0%</b>	<b>13,0%</b>	<b>13,0%</b>
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	14 135	15 369	15 368	10 785
7	<b>Корректировка на площадь</b>	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	14 135	15 369	15 368	10 785
8	<b>Корректировка на вид использования (зонирование)</b>	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	14 135	15 369	15 368	10 785
9	<b>Корректировка на коммуникации</b>	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	14 135	15 369	15 368	10 785
10	<b>Корректировка на другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость</b>	0,0%	0,0%	0,0%	<b>19,0%</b>
	<b>Итоговая скорректированная удельная цена 1 сотки, руб.</b>	<b>14 135</b>	<b>15 369</b>	<b>15 368</b>	<b>12 834</b>
-	Коэффициент вариации, %				7%
-	Количество примененных корректировок, шт.	2	2	2	3
-	Удельный вес аналога, %	27,273%	27,273%	27,273%	18,182%
-	<b>Итого средневзвешенная удельная справедливая стоимость 1 сотки, руб.</b>				<b>14 571</b>

Таблица 33. Расчет удельной стоимости ЗУ с к/н 50:08:0070276:41.

№ п/п	Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
-	<b>Цена предложения, руб.</b>	<b>67 000 000</b>	<b>27 336 999</b>	<b>21 420 000</b>	<b>68 000 000</b>
-	Площадь участка, сот.	4 285,00	1 608,00	1 260,00	5 700,00
-	<b>Удельная цена предложения 1 сотки, руб.</b>	<b>15 636</b>	<b>17 001</b>	<b>17 000</b>	<b>11 930</b>
1	<b>Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений</b>	<b>-20,0%</b>	<b>-20,0%</b>	<b>-20,0%</b>	<b>-20,0%</b>
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	12 509	13 601	13 600	9 544
2	<b>Корректировка на условия финансирования и условия продажи</b>	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	12 509	13 601	13 600	9 544
3	<b>Корректировка на изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки</b>	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	12 509	13 601	13 600	9 544
4	<b>Корректировка на вид передаваемых имущественных прав</b>	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	12 509	13 601	13 600	9 544
5	<b>Корректировка на ограничения (обременения) передаваемых имущественных прав</b>	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	12 509	13 601	13 600	9 544
6	<b>Корректировка на местоположение и окружение</b>	<b>-15,0%</b>	<b>-15,0%</b>	<b>-15,0%</b>	<b>-15,0%</b>
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	10 633	11 561	11 560	8 112
7	<b>Корректировка на площадь</b>	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	10 633	11 561	11 560	8 112
8	<b>Корректировка на вид использования (зонирование)</b>	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	10 633	11 561	11 560	8 112
9	<b>Корректировка на коммуникации</b>	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	10 633	11 561	11 560	8 112
10	<b>Корректировка на другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость</b>	0,0%	0,0%	0,0%	<b>19,0%</b>
	<b>Итоговая скорректированная удельная цена 1 сотки, руб.</b>	<b>10 633</b>	<b>11 561</b>	<b>11 560</b>	<b>9 653</b>
-	Коэффициент вариации, %				7%

№ п/п	Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
-	Количество примененных корректировок, шт.	2	2	2	3
-	Удельный вес аналога, %	27,273%	27,273%	27,273%	18,182%
-	<b>Итого средневзвешенная удельная справедливая стоимость 1 сотки, руб.</b>				<b>10 961</b>

Таблица 34. Расчет справедливой стоимости ЗУ пром. назначения.

№ п/п	Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
-	<b>Цена предложения, руб.</b>	<b>45 000 000</b>	<b>50 000 000</b>	<b>65 975 000</b>	<b>44 000 000</b>
-	Площадь участка, сот.	500,00	710,00	1 015,00	550,00
-	<b>Удельная цена предложения 1 сотки, руб.</b>	<b>90 000</b>	<b>70 423</b>	<b>65 000</b>	<b>80 000</b>
1	<b>Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений</b>	<b>-13,5%</b>	<b>-13,5%</b>	<b>-13,5%</b>	<b>-13,5%</b>
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	77 850	60 916	56 225	69 200
2	<b>Корректировка на условия финансирования и условия продажи</b>	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	77 850	60 916	56 225	69 200
3	<b>Корректировка на изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки</b>	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	77 850	60 916	56 225	69 200
4	<b>Корректировка на вид передаваемых имущественных прав</b>	0,0%	0,0%	0,0%	<b>12,4%</b>
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	77 850	60 916	56 225	77 781
5	<b>Корректировка на ограничения (обременения) передаваемых имущественных прав</b>	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	77 850	60 916	56 225	77 781
6	<b>Корректировка на местоположение и окружение</b>	<b>8,0%</b>	<b>-3,9%</b>	0,0%	<b>-8,6%</b>
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	84 078	58 540	56 225	71 092
7	<b>Корректировка на площадь</b>	<b>-20,3%</b>	<b>-16,8%</b>	<b>-13,2%</b>	<b>-19,3%</b>
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	67 010	48 705	48 803	57 371
8	<b>Корректировка на вид использования (зонирование)</b>	<b>-9,9%</b>	0,0%	0,0%	<b>-9,9%</b>
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	60 376	48 705	48 803	51 691
9	<b>Корректировка на коммуникации</b>	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	60 376	48 705	48 803	51 691
10	<b>Корректировка на железнодорожные подъездные пути</b>	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	60 376	48 705	48 803	51 691
11	<b>Корректировка на другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость</b>	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<b>Итоговая скорректированная удельная цена 1 сотки, руб.</b>	<b>60 376</b>	<b>48 705</b>	<b>48 803</b>	<b>51 691</b>
-	Коэффициент вариации, %	10%			
-	Количество примененных корректировок, шт.	4	3	2	5
-	Удельный вес аналога, %	19,48%	25,97%	38,96%	15,58%
-	<b>Итого средневзвешенная удельная справедливая стоимость 1 сотки, руб.</b>				<b>51 477</b>
-	Площадь земельных участков, соток	3 299,92			
-	<b>Справедливая стоимость объекта оценки, руб.</b>				<b>169 869 982</b>

Таблица 35. Расчет справедливой стоимости ЗУ под ИЖС.

№ п/п	Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
-	<b>Цена предложения, руб.</b>	<b>320 000 000</b>	<b>369 000 000</b>	<b>450 000 000</b>	<b>163 050 000</b>
-	Площадь участка, сот.	1 720,00	2 460,00	2 033,95	1 087,00
-	<b>Удельная цена предложения 1 сотки, руб.</b>	<b>186 047</b>	<b>150 000</b>	<b>221 244</b>	<b>150 000</b>
1	<b>Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений</b>	<b>-13,5%</b>	<b>-13,5%</b>	<b>-13,5%</b>	<b>-13,5%</b>
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	160 931	129 750	191 376	129 750
2	<b>Корректировка на условия финансирования и условия продажи</b>	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	160 931	129 750	191 376	129 750

№ п/п	Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
3	<b>Корректировка на изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки</b>	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	<i>160 931</i>	<i>129 750</i>	<i>191 376</i>	<i>129 750</i>
4	<b>Корректировка на вид передаваемых имущественных прав</b>	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	<i>160 931</i>	<i>129 750</i>	<i>191 376</i>	<i>129 750</i>
5	<b>Корректировка на ограничения (обременения) передаваемых имущественных прав</b>	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	<i>160 931</i>	<i>129 750</i>	<i>191 376</i>	<i>129 750</i>
6	<b>Корректировка на местоположение и окружение</b>	<b>-9,8%</b>	<b>-2,7%</b>	<b>-6,9%</b>	<b>-2,7%</b>
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	<i>145 160</i>	<i>126 247</i>	<i>178 171</i>	<i>126 247</i>
7	<b>Корректировка на площадь</b>	<b>1,8%</b>	<b>4,7%</b>	<b>3,1%</b>	<b>-1,9%</b>
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	<i>147 773</i>	<i>132 181</i>	<i>183 694</i>	<i>123 848</i>
8	<b>Корректировка на вид использования (зонирование)</b>	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	<i>147 773</i>	<i>132 181</i>	<i>183 694</i>	<i>123 848</i>
9	<b>Корректировка на коммуникации</b>	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	<i>147 773</i>	<i>132 181</i>	<i>183 694</i>	<i>123 848</i>
10	<b>Корректировка на другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость</b>	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<b><i>Итоговая скорректированная удельная цена 1 сотки, руб.</i></b>	<b><i>147 773</i></b>	<b><i>132 181</i></b>	<b><i>183 694</i></b>	<b><i>123 848</i></b>
-	Коэффициент вариации, %				16%
-	Количество примененных корректировок, шт.	3	3	3	3
-	Удельный вес аналога, %	25,000%	25,000%	25,000%	25,000%
-	<b>Итого средневзвешенная удельная справедливая стоимость 1 сотки, руб.</b>				<b>146 874</b>
-	Площадь земельного участка, соток				<i>1 380,06</i>
-	<b>Справедливая стоимость объекта оценки, руб.</b>				<b>202 694 932</b>

Таблица 36. Стоимость каждого ЗУ в рамках сравнительного подхода.

№ п/п	Местоположение объекта оценки	Кадастровый номер	Площадь, кв.м	Общая площадь, соток	Справедливая (рыночная) стоимость, руб./сотка	Справедливая (рыночная) стоимость, руб.
1	Московская область, р-н Солнечногорский, с/п Смирновское, вблизи д. Толстяков	50:09:0000000:190412	516 306	5 163,06	12 968	66 954 562
2	Московская область, р-н Солнечногорский, с/п Пешковское, д. Никольское	50:09:0000000:191296	138 006	1 380,06	146 874	202 694 932
3	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"	50:09:0000000:183306	10 761	107,61	12 968	1 395 486
4	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0000000:187093	116 260	1 162,60	12 968	15 076 597
5	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0000000:251	990 524	9 905,24	12 968	128 451 152
6	Московская область, Солнечногорский район	50:09:0000000:297	31 204	312,04	12 968	4 046 535
7	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0000000:300	140 399	1 403,99	12 968	18 206 942
8	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0000000:301	91 077	910,77	12 968	11 810 865
9	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0000000:302	118 697	1 186,97	12 968	15 392 627
10	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010114:79	346 044	3 460,44	12 968	44 874 986
11	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010114:80	113 761	1 137,61	12 968	14 752 526

№ п/п	Местоположение объекта оценки	Кадастровый номер	Площадь, кв.м	Общая площадь, соток	Справедливая (рыночная) стоимость, руб./сотка	Справедливая (рыночная) стоимость, руб.
12	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010114:89	73 106	731,06	12 968	9 480 386
13	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010114:93	119 370	1 193,70	12 968	15 479 902
14	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010114:94	28 339	283,39	12 968	3 675 002
15	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0010114:96	32 499	324,99	12 968	4 214 470
16	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010206:17	43 501	435,01	12 968	5 641 210
17	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010206:7	495 317	4 953,17	12 968	64 232 709
18	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010207:26	162 604	1 626,04	12 968	21 086 487
19	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010207:27	90 983	909,83	12 968	11 798 675
20	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010207:31	56 841	568,41	12 968	7 371 141
21	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010207:33	73 606	736,06	12 968	9 545 226
22	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0010207:35	22 787	227,87	12 968	2 955 018
23	Московская область, Солнечногорский район	50:09:0010334:273	48 645	486,45	12 968	6 308 284
24	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0010334:275	41 809	418,09	12 968	5 421 791
25	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0010334:276	24 166	241,66	12 968	3 133 847
26	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное", земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:090010334	50:09:0010334:724	10 779	107,79	12 968	1 397 821
27	Московская область, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010334:837	251 225	2 512,25	12 968	32 578 858
28	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010520:43	367 086	3 670,86	12 968	47 603 712
29	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0010607:10	248 017	2 480,17	12 968	32 162 845
30	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0010607:9	22 443	224,43	12 968	2 910 408
31	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010616:15	77 359	773,59	12 968	10 031 915
32	Московская обл, р-н Солнечногорский, тер ЗАО "Солнечное"	50:09:0010616:17	208 139	2 081,39	12 968	26 991 466
33	Московская обл, р-н Солнечногорский, тер ЗАО "Солнечное"	50:09:0010616:18	520 391	5 203,91	12 968	67 484 305
34	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0010616:21	175 927	1 759,27	12 968	22 814 213
35	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010616:25	76 642	766,42	12 968	9 938 935
36	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010616:26	73 619	736,19	12 968	9 546 912
37	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010616:27	45 944	459,44	12 968	5 958 018

№ п/п	Местоположение объекта оценки	Кадастровый номер	Площадь, кв.м	Общая площадь, соток	Справедливая (рыночная) стоимость, руб./сотка	Справедливая (рыночная) стоимость, руб.
38	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010617:14	72 111	721,11	12 968	9 351 354
39	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010617:17	93 142	931,42	12 968	12 078 655
40	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010617:18	124 748	1 247,48	12 968	16 177 321
41	Московская обл, р-н Солнечногорский, тер ЗАО "Солнечное"	50:09:0010617:27	51 236	512,36	12 968	6 644 284
42	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0010617:32	150 548	1 505,48	12 968	19 523 065
43	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0010617:33	31 128	311,28	12 968	4 036 679
44	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0020126:104	184 077	1 840,77	12 968	23 871 105
45	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"	50:09:0020126:112	128 885	1 288,85	12 968	16 713 807
46	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"	50:09:0020126:114	51 392	513,92	12 968	6 664 515
47	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное", земельный участок расположен в северо-западной части кадастрового квартала 50:09:0020126	50:09:0020126:13	560 956	5 609,56	12 968	72 744 774
48	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное", земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала 50:09:0020126	50:09:0020126:16	1 238 469	12 384,69	12 968	160 604 660
49	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0020126:169	43 481	434,81	12 968	5 638 616
50	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0020126:170	179 442	1 794,42	12 968	23 270 039
51	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0020126:99	96 895	968,95	12 968	12 565 344
52	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0020127:19	78 950	789,50	12 968	10 238 236
53	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0020127:23	206 195	2 061,95	12 968	26 739 368
54	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0020127:24	25 703	257,03	12 968	3 333 165
55	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0020127:32	254 061	2 540,61	12 968	32 946 630
56	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0020127:33	116 888	1 168,88	12 968	15 158 036
57	Московская область, Солнечногорский район	50:09:0030116:85	28 350	283,50	12 968	3 676 428
58	Московская область, Солнечногорский район	50:09:0030237:24	36 690	366,90	12 968	4 757 959
59	Московская область, Солнечногорский район	50:09:0030237:25	58 372	583,72	12 968	7 569 681
60	Московская область, Солнечногорский район	50:09:0030237:26	81 518	815,18	12 968	10 571 254
61	Московская область, Солнечногорский район	50:09:0030237:27	151 353	1 513,53	12 968	19 627 457
62	Московская область, Солнечногорский район	50:09:0030237:49	76 669	766,69	12 968	9 942 436
63	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0030237:53	267 230	2 672,30	12 968	34 654 386
64	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0030237:54	202 765	2 027,65	12 968	26 294 565
65	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0030237:55	78 624	786,24	12 968	10 195 960
66	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0030237:56	55 727	557,27	12 968	7 226 677

№ п/п	Местоположение объекта оценки	Кадастровый номер	Площадь, кв.м	Общая площадь, соток	Справедливая (рыночная) стоимость, руб./сотка	Справедливая (рыночная) стоимость, руб.
67	обл. Московская, р-н Истринский, с/пос. Ядроминское	50:08:0070276:41	283 867	2 838,67	10 961	31 114 662
68	Московская обл., Солнечногорский р-н, с/пос. Смирновское, вблизи д. Муравьево	50:09:0010607:16	24 012	240,12	12 968	3 113 876
69	Московская область, Солнечногорский район	50:09:0010403:30	34 226	342,26	51 477	17 618 518
70	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010403:23	295 766	2 957,66	51 477	152 251 464
71	Московская область, р-н Солнечногорский	50:09:0010114:524	35 734	357,34	12 968	4 633 985
72	Московская область, р-н Солнечногорский	50:09:0010114:525	164 300	1 643,00	12 968	21 306 424
73	Московская область, р-н Солнечногорский	50:09:0010114:526	55 000	550,00	12 968	7 132 400
74	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010334:243	452 133	4 521,33	14 571	65 880 299
-	<b>Итого</b>	-	<b>12 074 826</b>	<b>120 748,26</b>	-	<b>1 879 288 850</b>

*Таким образом, справедливая стоимость объекта оценки (земельных участков) согласно результатам сравнительного подхода по состоянию на 26 апреля 2019 г. составляет 1 879 288 850 руб.*

## **17. Описание процедуры согласования результатов, полученных с применением различных подходов к оценке**

### ***17.1. Определение возможных границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки***

В соответствии с Заданием на оценку результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки. Суждение о возможных границах интервала, в которых может находиться итоговая стоимость объекта оценки, в Отчете об оценке не приводится.

### ***17.2. Определение степени существенности расхождения результатов, полученных с применением различных подходов к оценке***

Анализ степени существенности расхождения результатов, полученных с применением различных подходов к оценке, не проводится, т.к. в рамках Настоящего отчета применялся только один подход к оценке справедливой стоимости объектов оценки.

### ***17.3. Определение итоговой справедливой стоимости объекта оценки***

Согласование результатов, полученных различными подходами к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки является заключительным этапом проведения оценки.

Справедливая стоимость составляет:

- Доходный подход – не применялся (обоснован отказ от применения).
- Сравнительный (рыночный) подход (при оценке земельных участков) – 1 879 288 850 руб.
- Затратный подход (при оценке ОКС и сооружений) – 32 940 655 руб. без учета НДС.

Поскольку справедливая стоимость была определена только одним подходом к оценке, необходимость в согласовании результатов оценки отсутствует.

***Таким образом, справедливая стоимость объекта оценки по состоянию на 26 апреля 2019 г. Составляет (без учета НДС<sup>13</sup>) 1 912 229 505 (Один миллиард девятьсот двенадцать миллионов двести двадцать девять тысяч пятьсот пять) рублей.***

*Справедливая стоимость каждого объекта недвижимости приведена в Таблице №1 на страницах №3 настоящего Отчета.*

---

<sup>13</sup> В соответствии с пп. 6 п.2 ст. 146, и пп 22 п. 3 ст.149 НК РФ операции по реализации земельных участков (долей в них) не признаются объектом налогообложения по налогу на добавленную стоимость.

## 18. Приложения

### 18.1. Приложение №1. Копии (принт-скрины) объявлений об аналогах

[https://www.avito.ru/moskva/uzemnyy-uchastok/uchastok\\_4285\\_dnp\\_dnp\\_39679434](https://www.avito.ru/moskva/uzemnyy-uchastok/uchastok_4285_dnp_dnp_39679434)

Все объявления в Московской области / Подать объявление / Занятые участки / Купить / **Участок 42.85 га (СНТ, ДНП)** / В избранном / Избранное

**Участок 42.85 га (СНТ, ДНП)** + 67 000 000 ₽  
 18.02.2024, размещено вчера в 12:55 (1) (0)

[Добавить в избранное](#) [Добавить избранку](#)



Площадь: 4285 сот.

АОН: поселок городского типа Поварово [Посмотреть карту](#)

Продается участок 42.8 га. Вид разрешенного использования — для с/х производства. Земельный участок расположен в районе п. Поварово, подвид круглогодичный и осуществляется по асфальтированной дороге. Местность ровнинная, граничит с жилой поселковой застройкой, удобное местоположение, непосредственная близость к платформе Поварово. Есть возможность immediate! Собственник, Поварово, продается участок, 4285 соток.

8 910 001-22-92

Написать сообщение:

**УЧАСТКЕ**  
 Дневник

Контактное лицо:  
 Франческа Светлана Александровна

Адрес:  
 поселок городского типа Поварово

---

**УЧАСТКЕ**  
 (FRANCIS)



[188 | Опубликовать объявление](#)

[https://www.avito.ru/solnechnogorsk/zemelnyye\\_uchastki/uchastok\\_1608\\_ga\\_snt\\_dnp\\_514373098](https://www.avito.ru/solnechnogorsk/zemelnyye_uchastki/uchastok_1608_ga_snt_dnp)

## Участок 16.08 га (СНТ, ДНП)

- 27 336 999 ₽

№ 514373098, размещено 18 апреля 14:42
2029

Добавить в избранное
Добавить заметку

8 903 604-44-90

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

---

Сергей (настоящее имя)  
Анатолий  
Ну Авто с декабря 2014  
Зачислен 17 объявлений

Мобильный пользователь

---

См. также по теме  
Сергей (добавлено)

Адрес  
Солнечногорский район, Московская область, деревня Стародальня

Площадь: 1608 гкт | Планировка: д.п.п. 4/2

Адрес: Солнечногорский район, Московская область, деревня Стародальня | Показать карту

Продаётся земельный участок площадью 16.08 Га, СН 50.09.00(0128) 017 вблизи д. Стародальня, Пещкино с.п., Солнечногорский р-н. Земельный участок находится в 40 км от МКАД, выдана расписка относительно крупный транспортный коридор(МКАД, МКАД (3 км), трасса-дублер Москва – Санкт-Петербург (8 км), Ленинградское шоссе, Рязанское шоссе). В непосредственной близости от участка осуществляется строительство трассы-дублера МКАД. Полевод крупнопольный. Категория земель сельскохозяйственного назначения. Вид разрешенный использование: для ведения сельскохозяйственного производства. Есть возможность подключения к электричеству. Участок ровный. В окружении леса. Торг уместен! Есть возможность приобрести и других земельных участков, которые выставлены на второй карте! Сергей, ТОВР !!! Смотрите карту!

[https://www.avito.ru/moskva/земельные\\_участки/участок\\_12.6\\_га\\_лн\\_09\\_504269112](https://www.avito.ru/moskva/земельные_участки/участок_12.6_га_лн_09_504269112)

**Участок 12.6 га (СНТ, ДНП)** **+ 21 420 000 Р**

№ 50-09/0060126.014 размещен 10 апреля в 12:06 (30) (4)

[Добавить в избранное](#) [Добавить в избранное](#)



**8 903 504-44-90**

Написать сообщение  
Отправит за несколько минут

**Сергей (автор объявления)**  
 Активен  
 Не лжет с декабря 2014  
 Закрыто 17 объявлений

(4 избранных пользователя)

Контактное лицо:  
 Сергей (автор объявления)  
 Адрес:  
 Московская область, Солнечногорск,  
 Понтовая улица




Площадь: 1260 кв. м. Расстояние до центра: 40

Адрес: Московская область, Солнечногорск, Понтовая улица  
[Показать карту](#)

Продается земельный участок площадью 12,6 Га, ин 50-09/0060126.014 вблизи д. Стародальни, Пешковское с/п., Солнечногорский р-н. Земельный участок находится в 40 км от МКАД, выгодно расположен относительно крупных транспортных магистралей: ММД (3 км), трасса-дублер Москва-Санкт-Петербург (8 км), Ленинградское шоссе, Ропинское шоссе. В непосредственной близости от участка осуществляется строительство трассы-дублера ЦКАД. Подъезд к участку по асфальтовой дороге круглогодичный. Категория: земли сельскохозяйственного назначения. Вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства. Есть возможность подключения к электричеству. Участок равнинный. В окружении леса. Торг уместен! Сергей

[Мир](#) / [www.spc.ru](#) / [Каталог недвижимости](#) / [384402](#)

Улица 349 / 40 минут на транспорте

## Коммерческая земля, 57 га

Ивановская область, Угличский округ, Угличский район, территория «Новый Углич»  
 → Новоричевское с/пос. 37 га из 57 га ЗУЛ → Петушино с/пос. 20 га из 57 га ЗУЛ

📷 Фотогалерея 📍 Карта 🔍 Поиск 📄 Документы



**68 000 000 ₽** ±

2 100 000 ₽/га  
📄 Скачать презентацию  
 30%

---

📍 ИЖО  
**Евгений Юрьевич Мещеряков**  
 Недвижимость  
 4,8 ⭐ (16 отзывов)  
 Опыт работы: 2009-год  
 Выкуп: 30 млн

**+7 495 480-79-64**  
 Подробные сведения о недвижимости и контактная информация агента

[Связаться с агентом](#)



📄 Планы 📄 Контракты

**57 га**      **Участок сельскохозяйственного назначения**

К продаже предлагается участок 57,7 га в Истринском районе  
 Инвентарный номер 50:08:0040205:032  
 Адрес: обл. Ивановская р-н Истринский с/пос. Земляничное д. Холмы  
 Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения  
 Разрешенное использование: Для сельскохозяйственного назначения

Участок граничит с оврагом, лесом, земельный участок 57,7 га с кадастровым инвентарным номером 50:08:0040205:032  
 50 га из 57 га на Новоричевском с/пос. 37 га из 57 га на Петушино с/пос.  
 Район есть электричество газ Прогноз от областного агентства газ

[https://www.avito.ru/nizhnyenovgorod/земельные\\_участки/участок\\_1720\\_га\\_ижс\\_329051277](https://www.avito.ru/nizhnyenovgorod/земельные_участки/участок_1720_га_ижс_329051277)

## Участок 1720 га (ИЖС)

№ 12305E1277, размещено вчера в 13:58 ⇨ 1727 (+11)

[Добавить в избранное](#)
[Добавить записку](#)



**8 910 001-22-92**  
[Написать сообщение](#)

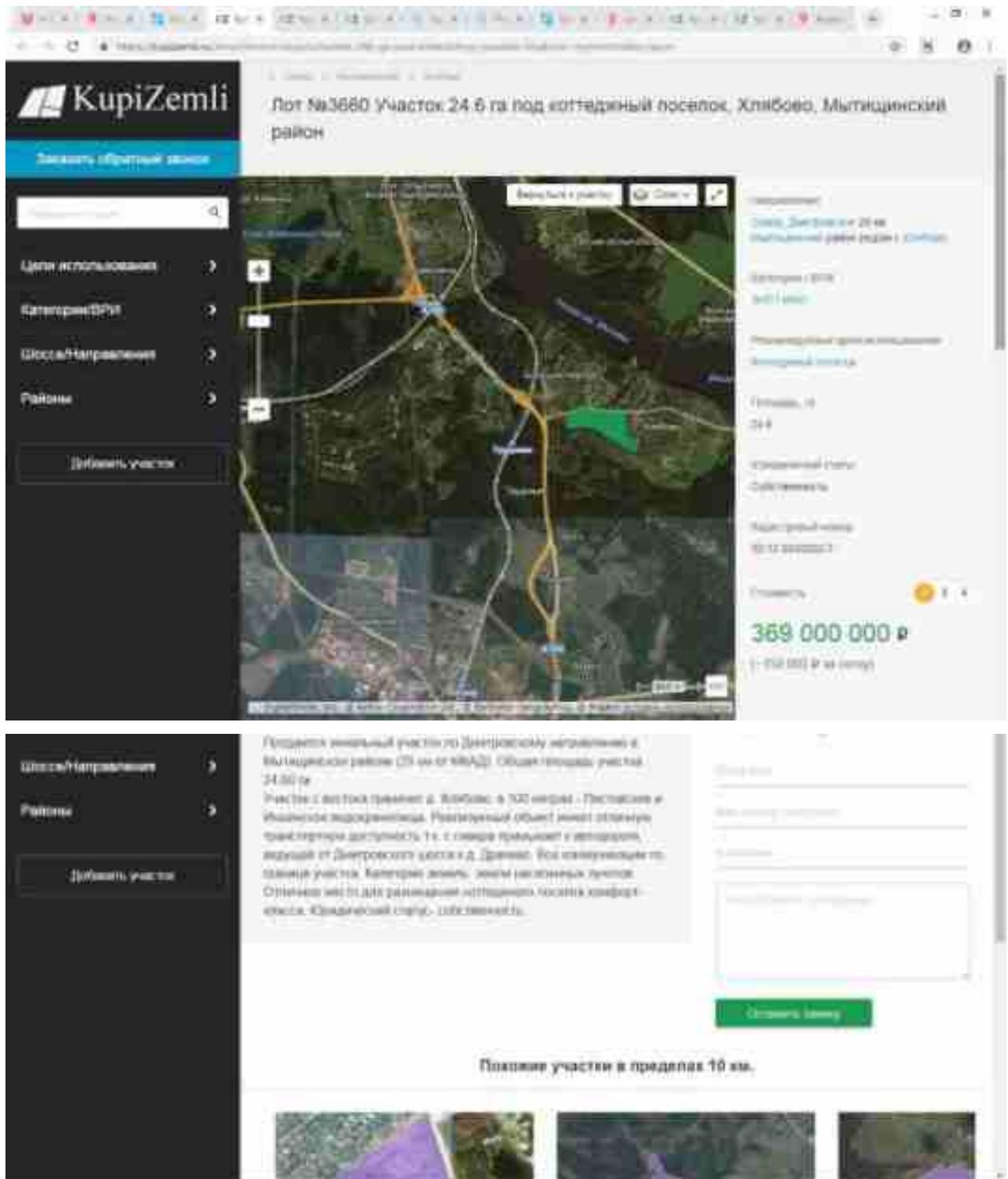
**УРАЛСИБ**  
 Агентство  
 Контактное лицо:  
 Григорьев Святлана Алексеевна  
 Адрес:  
 деревня Нефедьево

**УРАЛСИБ**  
**УРАЛСИБ**  
  
[ТМ Общественный агентств](#)

Площадь: 172000.00т; Расстояние до города: 10

Адрес: деревня Нефедьево [Посмотреть карту](#)

Продается земельный участок общей площадью 17,2 Га, расположенный в 10 км от МКАД в д. Нефедьево. Земли населенных пунктов, РЭИ, индивидуальное жилищное строительство. Земельный участок имеет асфальтированный подъезд, ровный рельеф, коммуникации: электричество, газ. Кадастровый номер: 50:11:0020102:140. Участок граничит с водоемом. Земельный участок прекрасно подойдет под индивидуальное строительство так и как бизнес-проект. В собственности еще 2 смежных земельных участка. Нефедьево, в Митино, продается участок 172000 соток



[https://www.avito.ru/sverdlovskaya\\_oblast/земельные\\_участки/участок\\_20.34\\_га\\_ижд\\_1859126657](https://www.avito.ru/sverdlovskaya_oblast/zemelnye_uchastki/участок_20.34_га_ижд_1859126657)

### Участок 20.34 га (ИЖС)

№ 08:05:00404 149, кадастровый номер в ИЖС | 08:05:00404

[Добавить в избранное](#)
[Добавить заметку](#)



+ 450 000 000 ₽

В 985 970-39-93

[Написать сообщение](#)

Участок  
 частное лицо  
 Не Акто с декабря 2018  
 Звонили в объявлении

1 объявление по запросу

Адрес:  
 Московская область, городской округ Истрин, территориальное управление Обуховское

Фотографии: 2014 год - Реальность, документы: 28

Адрес: Московская область, городской округ Истрин, территориальное управление Обуховское | [Показать карту](#)

Земельный участок 08:05:00404 149 расположен в западе от Москвы в 25 км от МКАД по Новорижскому шоссе. Адрес территории: МО, Истринский р-н, д.пос. Обуховское, восток д. Паровское. Участок граничит с Новорижским ш. по направлению в Москву. В плане городского округа Истра отнесен к функциональной зоне О1 (для размещения застройки) и ЖУ (для многоэтажной жилой застройки). Рядом расположены коттеджные поселки Новорижский, Аларское Эстейт, Миллениум парк, Кингдوم Оуэрс, Павловский Словобод, Грандфилд, Монтанья, Риверсайд, Сафари, Анжелика и другие. В 10 км 2018 г рядом открылся дилерский центр Novaya Riga Outlet "Mare". Недалеко находится складской комплекс Ривер Ривер, АЗС SHELL, садовый центр (группа Geizek). Есть возможность подключения к сетям. Земельный участок защищен шлагбаумными воротами на всем протяжении границы участка в ширину. В конце 2018 г получено судебное решение о снижении кадастровой стоимости. Выполнены топографические съемки.

**KupiZemli**

Лот №3662 Участок 10.87 га под коттеджный поселок, Хлябово, Мытищинский район

Звонить агенту

Варианты в районе

Свой дом

Цели использования

Категория ВРИ

Шоссе/Направление

Районы

Добавить участок

Каталог

163 050 000 ₽  
(1 050 000 ₽ за сотку)

Подается участок в живописной местности Мытищинского района Московской области. Отдел площадью земельного участка 10,87 га, расстояние от МКАД 25 км по Дмитровскому шоссе. Участок с лесом площадью 4, Хлябово, в 200 метрах - Пастухово и Рыбинское водохранилища. Все коммуникации проведены участку. Категория земель - земли населенных пунктов, вид разрешенного использования - индивидуальное жилищное строительство (ИЖС), вид права - собственность. Отлично место для размещения коттеджного поселка или фермы.

Материалы документов

Сторона

Описание документа

Датум

Имя документа

[https://www.avito.ru/moscow/propiska/zemelnyy\\_uchastok\\_uchastok\\_5\\_ga\\_promnaznacheniya\\_1526603026](https://www.avito.ru/moscow/propiska/zemelnyy_uchastok_uchastok_5_ga_promnaznacheniya_1526603026)

## Участок 5 га (промназначения)

№ 1526603026 (размещено 29 марта в 17:40) (0) 217 (4)

[Добавить в избранное](#)
[Добавить отзыв](#)



8 985 768-54-02  
 Написать сообщение  
 Отвечает в течение дня

**Александр**  
 частное лицо  
 На Avito с 20 февраля 2016  
 Зависимо 2 объявления

[5 объявлений пользователя](#)

Город:  
 Московская область, городской округ Солнечногорск

Площадь: 500 кв.м.

Адрес: Московская область, городской округ Солнечногорск  
[Посмотреть карту](#)

Земельный участок 5 Га в городе Солнечногорск, 47 км от МКАД, Катангрия - земли населенных пунктов - вид права - собственность, вын - для объектов общественно-делового назначения.  
 Целесообразно использовать под размещение промисленного центра.  
 К участку существует хороший транспортный подъезд с Петликовского шоссе, в непосредственной близости так же расположено Ленинградское шоссе и скоростная трасса М-11.  
 На расстоянии 1,5 км. находится товарная станция Подсолнечная, что позволит принимать грузы по железной дороге (если это необходимо).  
 Земельный участок находится в непосредственной близости от авто и автовокзала, что позволит сотрудникам без проблем добираться до работы.  
 Коммуникации городские: Электростроительство, газ, водоснабжение, канализация находится в 400 м. по границе земельного участка.



Участок для размещения объектов складского назначения

44 000 000 руб.

550 сот.

Минусская область, Дружковский районский округ, Белый Раст. п/о, П.о.п.с. Дружковский п/пос. 30 км от МКАД, Рязанский д/пос. 20 км от МКАД

44 000 000 руб.

Илья Бурукин  
+7 985 233-60-98

550 сот. Участок поселений

Создается земельный участок 5,5 га для размещения объектов производственной деятельности, 30 км от МКАД по Дружковскому шоссе Рязанской области, граничащий с ЦКАД (Белгородский П/пос. Белый Раст). Категория земель - земли поселений. Вид разрешенного использования - для размещения объектов производственной деятельности. Вид использования - аренда 49 лет с возможностью выкупа в собственность. Минимальная стоимость аренды, содержание электроэнергии и газоснабжения - 30 000 рублей за сутки.

**18.2. Приложение №2. Копии правоустанавливающих и  
правоподтверждающих документов, документов технической  
инвентаризации, других документов, устанавливающих количественные и  
качественные характеристики объекта оценки**



  
**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**  
Единый государственный реестр прав  
на недвижимое имущество и сделок с ним

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**  
Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Московской области

**Дата выдачи:** 07<sup>го</sup> июня 2013 года

**Документы-основания:** • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.04.2013 № ДКП/09-ОНИ

**Субъект (субъекты) права:** Владельцы инвестиционных паев Рентный ЗПИФ "Региональная недвижимость", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

**Вид права:** Общая долевая собственность

**Объект права:** Здание (500т), 1 - этажный, общая площадь 578,70кв.м, инв.№ 12835, лит. Б, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, д.Толстяково, ЗАО "Солнечное"

**Кадастровый (или условный) номер:** 50:09:01:03568:002

**Существующие ограничения (обременения) права:** доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 07 июня 2013 года сделана запись регистрации № 50:50:09/999/2013-948

  
Чурин Ю. М.

**50-АЕН 196999**

  
**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**  
 Главный государственный реестр прав  
 на недвижимое имущество и сделок с ним

---

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**  
 Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
 кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: 07 июля 2013 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.04.2013 № ДКП/09-ОНИ

**Субъект (субъекты) права:** Владельца инвестиционных паев Рентный ЗПИФ "Региональная недвижимость", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев и реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

**Вид права:** Общая долевая собственность

**Объект права:** Железнодорожный склад, 1 - этажный, общая площадь 447,60 кв.м, инв.№ 12859, лит. Б адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, пос.Смирновка

**Кадастровый (или условный) номер:** 50:09:01:03570:001

**Существующие ограничения (обременения) права:** доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "07" июля 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-09/999/2013-949

  
 М.П.

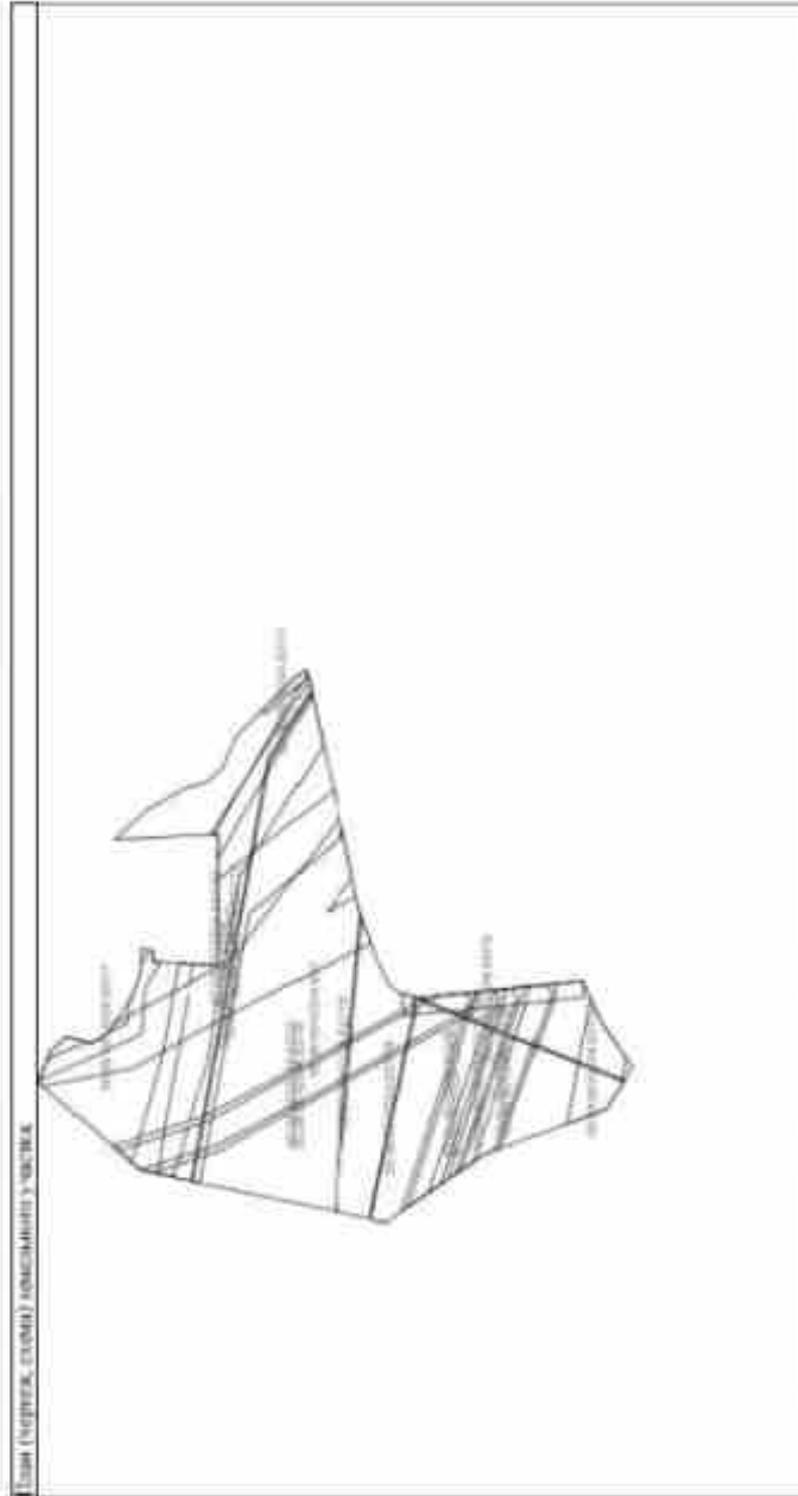
Чуриков Ю. М.

Регистратор

50-АЕН 197000

**Раздел 3**  
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости:  
**Специальное местоположение земельного участка**

Земельный участок	
Лист № <u>Раздел 3</u>	Всего листов раздела <u>3</u>
<u>14.04.2017</u> № <u>99/2017/14014432</u>	Всего разделов <u>3</u>
Кадастровый номер <u>50:09:0010334.037</u>	



Масштаб: 1:	Наличие обременения:
Государственный регистратор	ЮРИС ДИП

МП

**Раздел 2**

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
 Система в зарегистрированной в Едином государственном реестре недвижимости

Тематический участок		№ 09-09/0010334-037	
Лист № 2	Выдел листов раздела 2	Выдел листов выписки	
14.04.2017 № 99/2017/14014482			
Кадастровый номер	50:09/0010334-037		
1. Приобретение (привлечение)	1.1. Прямой закладной жилой инвестиционный фонд "Региональная недвижимость" под управлением ООО «УК Промсвязь»	1.1. Прямой закладной жилой инвестиционный фонд "Региональная недвижимость" под управлением ООО «УК Промсвязь»	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права	2.1. Деловая собственность № 50/09/0010334-037-53/00/02/017-1 от 01.04.2017	2.1. Деловая собственность № 50/09/0010334-037-53/00/02/017-1 от 01.04.2017	
3. Документы-основания	3.1. Решение об отчуждении о заключении деловой собственности участку с кадастровым номером 50:09/0010334-037 от 15.03.2017. Договор купли-продажи недвижимости от 01.04.2013 № ДКП/05-39/	3.1. Решение об отчуждении о заключении деловой собственности участку с кадастровым номером 50:09/0010334-037 от 15.03.2017. Договор купли-продажи недвижимости от 01.04.2013 № ДКП/05-39/	
Организованное право и обременение объекта недвижимости			
вид:			Деловая собственность, Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное", код № 50/09/0010334-037. Земельный участок, категория земель: "земли населенных пунктов", назначение: "для размещения объектов размещения. Для размещения объектов размещения, общая площадь: 271225 кв. м
дата государственной регистрации:			01.04.2017
номер государственной регистрации:			50/09/0010334-037-53/00/02/017-2
4. 4.1.1. срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта			с 27.08.2013 на срок действия право документарного управления
исполняет государственной регистрации:			Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОВОСВЯЗЬ" Д.У. Рентного ЗПИФ "Региональные ресурсы", ИНН: 7718218817
5. Система ограничений, обременений объекта недвижимости для государственного и муниципальных нужд			Правом доверительного управления Фондом закрытого паевого инвестиционного фонда "Региональная недвижимость" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОВОСВЯЗЬ" от 15.11.2012
6. Система обременений государственной регистрации при безвозмездном вступлении в право пользования земельным участком, органом			запове охраняются запове охраняются
Государственный реестр			ЮГИС ЕГРН

М.П.

**ФГИС ЕГРН**

(форма заполнения при регистрации)

Регистр

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости зарегистрированном в Едином государственном реестре недвижимости  
Сведения об объекте зарегистрированном в Едином государственном реестре недвижимости

На основании запроса от 14.04.2017 г., поступившего на регистрацию от 14.04.2017 г., сообщаем, что данные сведения хранятся в государственном реестре недвижимости

Земельный участок	
Лист № <u>Регистр Д</u>	Всего листов документа <u>Д</u>
<u>14.04.2017 № 99/2017/146/1443</u>	<u>99/09/001/0334/037</u>
Кадастровый номер	

Номер кадастрового листа	<u>50/09/001/0334</u>
Дата прекращения кадастрового номера	<u>22.03.2017</u>
Ранее присвоенный кадастровый номер участка	<u>данные отсутствуют</u>
Адрес	<u>Минская область, р-н Солигорский, ЗАО "Солонки"</u>
Площадь	<u>251,225 кв. м</u>
Кадастровая стоимость, руб.	<u>140972,25</u>
Кадастровый номер расположен в пределах земельного участка, кадастровый номер	<u>50/09/0000001/0618</u>
Кадастровый номер	<u>данные отсутствуют</u>
Вид разрешенного использования	<u>Для сельскохозяйственного производства</u>
Структура объектов недвижимости	<u>Сведения об объекте недвижимости некорректны</u>
Объект в залоге	<u>данные отсутствуют</u>
Наличие ипотеки	<u>Беларусь Восточная Ассоциация</u>

Государственный регистратор	<u>ФГИС ЕГРН</u>
Дата окончания срока действия	<u>данные отсутствуют</u>

М.П.

50-БА 644369



**МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
 РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
 ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
 КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
 (РОСРЕЕСТР)**

Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
 кадастра и картографии по Московской области

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

Московская область

**Дата выдачи:** 21.04.2016

**Документы-основания:** • Решение о разделе земельного участка с кадастровым номером 50-09/0030237:19 от 30.03.2016

• Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.04.2013 №ДКП/03-3У

**Субъект (субъекты) права:** Владелец инвестиционных паев - Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд "Региональная недвижимость" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

**Вид права:** Общая долевая собственность

**Кадастровый(условный) номер:** 50:09:0030237:56

**Объект права:** Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, площадь 55 727 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное".

**Существующие ограничения (обременения) права:** доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "21" апреля 2016 года сделана запись регистрации № 50:50/009-50/009/008/2016-7117/1

Государственный регистратор



(подпись: М.П.)

Розунин С. В.

50-50/009-50-009/008/2016-7117/1

50-БА 644368



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
(РОСРЕЕСТР)

Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Московской области

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

Московская область

**Дата выдачи:**

21.04.2016

**Документы-основания:** • Решение о разделе земельного участка с кадастровым номером 50/09/0030237/19 от 30.03.2016

• Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.04.2013 № ДКП/03-ЭУ

**Субъект (субъекты) права:** Владельца инвестиционных паев - Региональный закрытый паевой инвестиционный фонд «Региональная недвижимость» данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов дебет владельцев инвестиционных паев.

**Вид права:** Общая долевая собственность

**Кадастровый(условный) номер:** 50/09/0030237/55

**Объект права:** Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, площадь 78 624 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Московская область, Солнечногорский район, ЗАО «Солнечное».

**Существующие ограничения (обременения) права:** доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «21» апреля 2016 года сделана запись регистрации № 50-50/009-50/009/008/2016-7116/1

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

50-50/009-50/009/008/2016-7116/1



Резумцев С. В.

50-ББ № 872646



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
(РОСРЕЕСТР)

Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Московской области

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

Московская область

Дата выдачи: 21.04.2016

Документы-основания: • Решение о разделе земельного участка с кадастровым номером 50:09:0030237:02 от 30.03.2016

• Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.04.2013 №ДКП/03-3У

Субъект (субъекты) права: Владальцы инвестиционных паев - Реальный закрытый паевой инвестиционный фонд "Региональная недвижимость" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Собственность

Кадастровый(условный) номер: 50:09:0030237:54

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, площадь 202 765 кв. м , адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное".

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "21" апреля 2016 года сделана запись регистрации № 50:50/009-50/009/005/2016-4864/1

Государственный регистратор



(подпись, м.п.)

50:50/009-50/009/005/2016-4864/1

Полкова Ю. Н.

Иные участники общей собственности согласно данным Единого государственного реестра прав по состоянию на 21.04.2016 :

не зарегистрировано

Государственный регистратор



Полкова Ю. В.

50-ББ № 872645



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
(РОСРЕЕСТР)

Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Московской области

## СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Московская область

Дата выдачи: 21.04.2016

Документы-основания: • Решение о разделе земельного участка с кадастровым номером 50-09-0030237-22 от 30.03.2016

• Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.04.2016 № ДКП/03-3У

Субъект (субъекты) права: Владелец инвестиционных паев - Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд "Региональная недвижимость" данные о котором устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов денежного владельца инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность

Кадастровый(условный) номер: 50:09-0030237-53

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, площадь: 267 230 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное".

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "ЕГРП" апреля 2016 года сделана запись регистрации № 50-50/009-50/009/005/2016-4863/1

Государственный регистрационный



Пашкина Ю. В.

Наиме участники общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 24.08.2015 :

не зарегистрировано

Государственный регистратор



Иванцов Д. В.

50-БА 853369



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
(РОСРЕЕСТР)

Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Московской области

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

Московская область

Дата выдачи: 24.08.2015

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.04.2013  
№ ДКП/03-ЗУ

• Решение об утверждении образования земельных участков от 10.08.2015

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд "Региональная недвижимость" под управлением ООО "УК Промсвязь" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность

Кадастровый(условный) номер: 50:09:0030237:49

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадь: 76 669 +/- 97 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление, прочие ограничения (обременения)

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "24" августа 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/009-50/009/004/2015-3342/1

Государственный регистратор



50-50/009-50/009/004/2015-3342/1

Комаров Д. В.

  
**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**  
Единый государственный реестр прав  
на недвижимое имущество и сделок с ним

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**  
Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Московской области

**Дата выдачи:** "30" апреля 2013 года

**Документы-основания:** • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.04.2013 № ДКП/03-ЗУ

**Субъект (субъекты) права:** Владельцы инвестиционных паев  
- Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд "Региональная недвижимость" под управлением ООО "УК Промсвязь", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

**Вид права:** Общая долевая собственность

**Объект права:** Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь: 151 353 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район

**Кадастровый (или условный) номер:** 50:09:0030237:27

**Существующие ограничения (обременения) права:** доверительное управление  
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "30" апреля 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-09/033/2013-277

**Регистратор**  **Юсупова О. М.**  **МП**

**50-АЕН 197421**



  
**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**  
 Единый государственный реестр прав  
 на недвижимое имущество и сделок с ним

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**  
 Утверждение Федеральной службы государственной регистрации,  
 кадастра и картографии по Московской области

**Дата выдачи:** 30<sup>го</sup> апреля 2013 года

**Документы-основания:** Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.04.2013 № ДКП/03-ЗУ

**Субъект (субъекты) права:** Владельцы инвестиционных паев  
 - Реальный закрытый паевой инвестиционный фонд "Региональная недвижимость" под управлением ООО "УК Промсвязь", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

**Вид права:** Общая долевая собственность

**Объект права:** Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 58 372 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район

**Кадастровый (или условный) номер:** 50:09:003037:25

**Существующие ограничения (обременения) права:** доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 30<sup>го</sup> апреля 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-09/033/2013-275

Регистратор  М.П. 

50-АЕН 197419

  
**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**  
 Единый государственный реестр прав  
 на недвижимое имущество и сделок с ним

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**  
 Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
 кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: "30" апреля 2013 года  
 Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.04.2013  
 № ДКП/03-ЗУ  
 Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев  
 - Ротный закрытый паевой инвестиционный фонд "Региональная недвижимость" под  
 управлением ООО "УК Промсвязь", данные о котором устанавливаются на основании данных  
 лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев  
 и счетов либо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность  
 Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного  
 назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая  
 площадь 36 690 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область,  
 Солнечногорский район

Кадастровый (или условный) номер: 50:09:0030237:24  
 Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление  
 о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "30"  
 апреля 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-09/033/2013-274

Регистратор Кислова О. М. М.П. 
  
 (подпись)

50-АЕН 197418

  
**РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**  
 Единый государственный реестр прав  
 на недвижимое имущество и сделок с ним

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**  
 Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
 кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: "30" апреля 2013 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.04.2013 №ДКП/03-ЗУ

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев  
 - Региональный закрытый паевой инвестиционный фонд "Региональная недвижимость" под управлением ООО "УК Промсвязь", данные о которых устанавливаются на основании данных личных счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов detto владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 28 350 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район

Кадастровый (или условный) номер: 50:09:0030116:85

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "30" апреля 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-09/033/2013-270


Кислова О. М.

(подпись)

50-АЕМ 197417

  
**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**  
 Единый государственный реестр прав  
 на недвижимое имущество и сделок с ним

---

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**  
 Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
 кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: 07 мая 2013 года  
 Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.04.2013 № ДДП/06-ЗУ  
 Субъект (субъекты) права: Владелец инвестиционных паев Рентный ЗПИФ "Региональная недвижимость", данные о котором устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев  
 Вид права: Общая долевая собственность  
 Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 116 888 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в жилой части кадастрового квартала 50:09:0020127  
 Кадастровый (или условный) номер: 50:09:0020127:33  
 Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "07" мая 2013 года сделана запись регистрации № 50-50/09/999/2013-798

Регистратор Клизови О. М.


50-АДН 960812



**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**  
 Единый государственный реестр прав  
 на недвижимое имущество и сделок с ним

---

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**  
 Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
 кадастра и картографии по Московской области

**Дата выдачи:** 07 мая 2013 года

**Документы-основания:** • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.04.2013 №ДКП/06-ЗУ

**Субъект (субъекты) права:** Владельцы инвестиционных паев Рентный ЗПИФ "Региональная недвижимость", данные о которых устанавливаются на основании данных личных счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов доверительного управления инвестиционными паев

**Вид права:** Общая долевая собственность

**Объект права:** Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 254 061 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:0020127

**Кадастровый (или условный) номер:** 50:09:0020127:32

**Существующие ограничения (обременения) права:** доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "07" мая 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-09/999/2013-799



Регистратор

Кислова О.



50-АДН 960813

  
**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**  
 Единый государственный реестр прав  
 на недвижимое имущество и сделок с ним

---

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**  
 Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
 кадастра и картографии по Московской области

**Дата выдачи:** 07 мая 2013 года

**Документы-основания:** + Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.04.2013 № ДКП/06-ЗУ

**Субъект (субъекты) права:** Владельцы инвестиционных паев Рентный ЗПИФ "Региональная недвижимость", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

**Вид права:** Общая долевая собственность

**Объект права:** Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 25703 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"

**Кадастровый (или условный) номер:** 50:09:0020127:24

**Существующие ограничения (обременения) права:** доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 07 мая 2013 года сделана запись регистрации № 50:50:09/999/2013-805

Регистратор Кислова О. М.



50-А/Н 960819

  
**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**  
 Единый государственный реестр прав  
 на недвижимое имущество и сделок с ним

---

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**  
 Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
 кадастра и картографии по Московской области

**Дата выдачи:** \*07\* мая 2013 года  
**Документы-основания:** - Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.04.2013  
 №ДКП/06-ЗУ  
**Субъект (субъекты) права:** Владельцы инвестиционных паев Рентный ЗПИФ  
 "Региональная недвижимость", данные о которых устанавливаются на основании данных  
 лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев  
 и счетов депо владельцев инвестиционных паев

**Вид права:** Община долевая собственность  
**Объект права:** Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного  
 назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая  
 площадь 206195 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область,  
 Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"

**Кадастровый (или условный) номер:** 50:09:0020127:23  
**Существующие ограничения (обременения) права:** доверительное управление  
 о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним \*07\*  
 мая 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-09/999/2013-104

**Регистратор**
**Кислов О. М.**


50-АЭН 960818

  
**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**  
 Единый государственный реестр прав  
 на недвижимое имущество и сделок с ним

---

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**  
 Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
 кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: 07 мая 2013 года  
 Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.04.2013 № ДКП/04-ЗУ  
 Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев Рентный ЗПИФ "Региональная недвижимость", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.  
 Вид права: Община долевой собственности  
 Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, обща площадь - 78950 кв. м адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"  
 Кадастровый (или условный) номер: 50:09:0020127:19  
 Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним: 07 мая 2013 года сделка запись регистрации № 50-50-09/999/2013-807

Регистратор Кислова О. М.



50-А/ЭН 960821

50-БА 644366



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
(РОСРЕЕСТР)

Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Московской области

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

Московская область

Дата выдачи: 21.04.2016

Документы-основания: • Решение о разделе земельного участка с кадастровым номером 50/09/0020126-102 от 30.03.2016

• Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.04.2013 №ДКП/02-ЗУ

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд "Региональная недвижимость" данные о котором устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность

Кадастровый(условный) номер: 50/09/0020126-170

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, площадь: 179-442+/-3707 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное".

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "21" апреля 2016 года сделана запись регистрации № 50-50/009-50/009/008/2016-7112/1

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

Ратушеч С. В.

50-50/009-50/009/008/2016-7112/1

50-БА 644367



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
(РОСРЕЕСТР)

Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Московской области

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

Московская область

Дата выдачи:

21.04.2016

Документы-основания: • Решение о разделе земельного участка с кадастровым номером 50:09:0020126:102 от 30.03.2016

• Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.04.2013 №ДКП/02-ЗУ

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд "Региональная недвижимость" данные о котором устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов detto владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность

Кадастровый(условный) номер: 50:09:0020126:169

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, площадь 43-4Н1-1825 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное".

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "ЕГРП" апреля 2016 года сделана запись регистрации № 50:50/009-50/009-008/2016-7111/1

Государственный регистратор

(подпись, и.ф.о.)

50:50/009-50/009-008/2016-7111/1



Резунцев С. В.

  
**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**  
 Единый государственный реестр прав  
 на недвижимое имущество и сделок с ним

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**  
 Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
 кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: "06" мая 2013 года  
 Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.04.2013 № ДКП/02-ЗУ  
 Субъект (субъекты) права: Владельца инвестиционных паяв Рентный ЗПИФ "Региональная недвижимость", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паяв в реестре владельцев инвестиционных паяв и счетов депо владельцев инвестиционных паяв  
 Вид права: Общая долевая собственность  
 Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 51 392 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Сивьевский район  
 Кадастровый (или условный) номер: 50:09:0020126:114  
 Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "06" мая 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-09/038/2013-237

  
 Регистратор Климова О. М.  
 М.П.

50-АЕН 963366

  
**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**  
 Единый государственный реестр прав  
 на недвижимое имущество и сделок с ним

---

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**  
 Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
 кадастра и картографии по Московской области

**Дата выдачи:** 06 мая 2013 года

**Документы-основания:** Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.04.2013 № ДКП/02-3У

**Субъект (субъекты) права:** Владелец инвестиционных паев Рентный ЗПИФ "Региональная недвижимость", данные о которых устанавливаются на основании данных лиц/адресов счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов дано владельцев инвестиционных паев.

**Вид права:** Общая долевая собственность

**Объект права:** Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 128 885 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район

**Кадастровый (или условный) номер:** 50:09:0020126/112

**Существующие ограничения (обременения) права:** доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "06" мая 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-09/038/2013-236

  
 Регистратор: Кристина О. М.

50-11N 963365

  
**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**  
 Единый государственный реестр прав  
 на недвижимое имущество и сделок с ним

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**  
 Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
 кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: 06 мая 2013 года

Документы-основания: Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.04.2013 № ДКП/02-3У

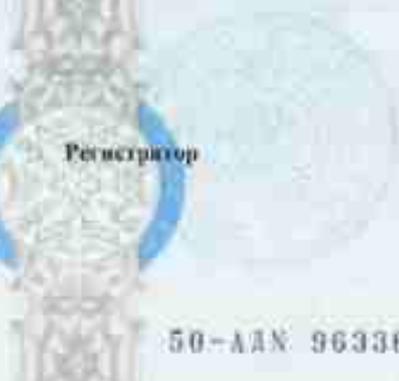
Субъект (субъекты) права: Владельца инвестиционных паев Рентной ЗПИФ "Региональная недвижимость", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность.

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, общая площадь 184077 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорской район, ЗАО "Солнечное"

Кадастровый (или условный) номер: 50:09:0020126:104

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "06" мая 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-09/038/2013-239

Регистратор 

Киселева О. М. 

50-ААН 963368

  
**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**  
 Единый государственный реестр прав  
 на недвижимое имущество и сделок с ним

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**  
 Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
 кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: 06 мая 2013 года

Документы-основания: Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.04.2013 №ДКП/02-39

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паяв Рентный ЗПИФ «Региональная недвижимость», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паяв в реестре владельцев инвестиционных паяв и счетов депо владельцев инвестиционных паяв

Вид права: Община долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, общия площадь 96895 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, ЗАО «Солнечное»

Кадастровый (или условный) номер: 50:09:0020126:09

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "06" мая 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-09/018/2013-233

Регистратор 

Юсупова О. М. 

50-АЛН 963362

  
**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**  
 Единый государственный реестр прав  
 на недвижимое имущество и сделок с ним

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**  
 Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
 кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: 06 мая 2013 года

Документы-основания: Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.04.2013 № ДКП/02-ЗУ

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев Рентный ЗПИФ "Региональная недвижимость", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов дило владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 1238469 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное", земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала 50:09:0020126

Кадастровый (или условный) номер: 50:09:0020126/16

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 06 мая 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-09/038/2013-232

Регистратор Кирилл О. М. 


50-АДН 963361

  
**РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**  
 Единый государственный реестр прав  
 на недвижимое имущество и сделок с ним

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**  
 Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
 кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: "06" мая 2013 года  
 Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.04.2013 № ДКП/02-3У  
 Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паяв Рентный ЗПИФ "Региональная недвижимость", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паяв в реестре владельцев инвестиционных паяв и счетов дою владельцев инвестиционных паяв  
 Вид права: Общая долевая собственность  
 Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 560936 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Сыктывинский район, ЗАО "Совечное", земельный участок расположен в северо-западной части кадастрового квартала 50:09:0020126  
 Кадастровый (или условный) номер: 50:09:0020126:13  
 Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "06" мая 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-09/038/2013-231

Регистратор Кислова О. М.



50-АЛН 963359



**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**  
 Единый государственный реестр прав  
 на недвижимое имущество и сделок с ним

---

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**  
 Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
 кадастра и картографии по Московской области

**Дата выдачи:** 07 мая 2013 года

**Документы-основания:** Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.04.2013 № ДКП/05-ЗУ

**Субъект (субъекты) права:** Владетель инвестиционных паев Републ. ЗПИФ "Региональная недвижимость", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

**Вид права:** Общая долевая собственность.

**Объект права:** Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер 50:09:0020127 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:0020127

**Кадастровый (или условный) номер:** 50:09:0010617:33

**Существующие ограничения (обременения) права:** доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "07" мая 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-09/99/2013-801



Регистратор

Кислица О. М.



50-АИИ 960815

  
**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**  
 Единый государственный реестр прав  
 на недвижимое имущество и сделок с ним

---

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: \*07\* мая 2013 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.04.2013 № ДКП/06-3У

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев Рентный ЗПИФ "Региональная недвижимость", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Община долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 150 548 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:0020127

Кадастровый (или условный) номер: 50:09:0010617:32

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним \*07\* мая 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-09/999/2013-800


Кислова О. М.

  
 М.П.

Регистратор

50-А1Х 960814

  
**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**  
Единый государственный реестр прав  
на недвижимое имущество и сделок с ним

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**  
Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Московской области

**Дата выдачи:** 06 мая 2013 года

**Документы-основания:** Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.04.2013 № ДКП/02-3У

**Субъект (субъекты) права:** Владельцы инвестиционных паев Рентный ЗПИФ "Региональная недвижимость", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

**Вид права:** Общая долевая собственность

**Объект права:** Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь: 31 236 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район

**Кадастровый (или условный) номер:** 50:09:0010617:27

**Существующие ограничения (обременения) права:** доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "06" мая 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-09/038/2013-230

Регистратор \_\_\_\_\_ Киселева О. М.

50-114 963360







Новые участники общей собственности согласно данным Единого государственного реестра прав по состоянию на 20.05.2016:

не зарегистрировано

Государственный регистратор



Чуркин Ю.М.

50-ББ № 844392



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
(РОСРЕЕСТР)  
Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Московской области

## СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Московская область

**Дата выдачи:** 20.05.2016

**Документы-основания:** • Решение о разделе земельного участка с кадастровым номером 50:09:000000:248 от 30.03.2016

• Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.04.2015 №ДКП/04-1У

**Субъект (субъекты) права:** Плательцы инвестиционных паев - Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд "Региональная недвижимость" данные о котором устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов доли владельцев инвестиционных паев.

**Вид права:** Общая долевая собственность

**Кадастровый (условный) номер:** 50:09:0010616:27

**Объект права:** Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, площадь 45 944 кв. м., адрес (местонахождение) области: Российская Федерация, Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное".

**Существующие ограничения (обременения) права:** доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре недвижимости на недвижимое имущество и сделок с ним "20" мая 2016 года сделана запись регистрации № 50:50/009/2016/005/2016-4867/1

Государственный регистратор



50:50/009/2016/005/2016-4867/1

Чурнов Ю. М.

50-БА 644364



**МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
(РОСРЕЕСТР)**

Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Московской области

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

Московская область

**Дата выдачи:**

21.04.2016

**Документы-основания:** • Решение о разделе земельного участка с кадастровым номером 50/09/0010616-3 от 30.03.2016

• Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.04.2015 №ДКП/01-3У

**Субъект (субъекты) права:** Владельцы инвестиционных паев - Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд "Региональная недвижимость" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

**Вид права:** Общая долевая собственность

**Кадастровый(условный) номер:** 50/09/0010616-20

**Объект права:** Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, площадь: 73 619 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное".

**Существующие ограничения (обременения) права:** доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "21" апреля 2016 года сделана запись регистрации № 50-50/009-50/009/008/2016-7120/1

Государственный регистратор



Разумцов С. В.

(подпись, м.п.)

50-50/009-50/009/008/2016-7120/1

50-БА 644365



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
(РОСРЕЕСТР)

Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Московской области

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

Московская область

**Дата выдачи:**

21.04.2016

**Документы-основания:** • Решение о разделе земельного участка с кадастровым номером 50:09:0010616:5 от 30.03.2016

• Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.04.2013 №ДКП/01-ЗУ

**Субъект (субъекты) права:** Владельцы инвестиционных паев - Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд "Региональная недвижимость" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов домо владельцев инвестиционных паев.

**Вид права:** Общая долевая собственность

**Кадастровый(условный) номер:** 50:09:0010616:25

**Объект права:** Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, площадь 76 642 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное".

**Существующие ограничения (обременения) права:** доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним. "21" апреля 2016 года сделана запись регистрации № 50:50:009-50:009-008/2016-71/9/1

Государственный регистратор

(подпись, М.П.)

50:50:009-50:009-008/2016-71/9/1



Ратушняк С. В.



  
**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**  
 Единый государственный реестр прав  
 на недвижимое имущество и сделок с ним

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**  
 Управления Федеральной службы государственной регистрации,  
 кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: "31" мая 2013 года

Документы-основания: Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.04.2013 № ДКП/01/13/У

Субъект (субъекты) права: Владелец инвестиционных паев Рентный ЗПИФ "Региональная недвижимость", данные о котором устанавливаются на основании данных личных счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 520 391 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район

Кадастровый (или условный) номер: 50:09:0010616:18

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о нем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31" мая 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-09/999/2013-192

Регистратор Тульцева С. А. (подпись)


50-АЕН 201330

  
**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**  
 Единый государственный реестр прав  
 на недвижимое имущество и сделок с ним

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**  
 Управления Федеральной службы государственной регистрации,  
 кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: "31" мая 2013 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.04.2013 № ДКП/01-3У

Субъект (субъекты) права: Владелец инвестиционных паев Рентный ЗПИФ "Региональная недвижимость", данные о котором устанавливаются на основании данных выданных счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депозитария владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 208 139 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район

Кадастровый (или условный) номер: 50:09:0010616:17

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31" мая 2013 года сделана запись регистрации № 50:50:09/999/2013-191

  
 Тулыгина С. А.  
 М.П. (подпись)

Регистратор

50-ДЕМ 201929

  
**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**  
 Единый государственный реестр прав  
 на недвижимое имущество и сделок с ним

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**  
 Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
 кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: "05" июня 2013 года  
 Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.04.2013 № 001/13-ЗУ  
 Субъект (субъекты) права: Плательцы инвестиционных налогов  
 - Реальный закрытый паевой инвестиционный фонд "Региональная недвижимость" под управлением ООО "УК Промсвязь", данные о котором устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев  
 Вид права: Общая долевая собственность  
 Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь: 77359 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"  
 Кадастровый (или условный) номер: 50:09:0010616:15  
 Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление  
 о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "05" июня 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-09/999/2013-825

Регистратор Кислева О. М. 

50-АЕХ 199136

  
**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**  
 Главный государственный реестр прав  
 на недвижимое имущество и сделок с ним

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**  
 Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
 кадастра и картографии по Московской области

"31" мая 2013 года

Дата выдачи:

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.04.2013 № ДКП/03-19

Субъект (субъекты) права: Владелец инвестиционных паев Рентный ЗПИФ "Региональная недвижимость", доли в котором уступаются на основании данных записей счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов-дело владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность.

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 24 012 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Савинское, в/пос. д. Муравьево

Кадастровый (или условный) номер: 50:09:0010607:16

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31" мая 2013 года сделана запись регистрации № 50:50-09/004/2013-180



Регистратор \_\_\_\_\_ Туланова С. А. \_\_\_\_\_  
 (подпись)

50-АЕН 201927

  
**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**  
 Единый государственный реестр прав  
 на недвижимое имущество и сделок с ним

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**  
 Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
 кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: 05 июня 2013 года

Документы-основания: Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.04.2013 № ДКП/06-3У

Субъект (субъекты) права: Владелец инвестиционных паев  
 - Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд «Региональная недвижимость» под управлением ООО «УК Промсвязь», данные о котором устанавливаются на основании данных личных счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетах депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешение на использование: для сельскохозяйственного производства, обща площадь 248 017 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Шаховской район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:0020127

Кадастровый (или условный) номер: 50:09:0010667:10

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 05 июня 2013 года сделана запись регистрации № 50:50:09/999/2013-823

Регистратор 
 Кислова О. М.

50-А/М 199136







  
**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**  
 Единый государственный реестр прав  
 на недвижимое имущество и сделок с ним

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**  
 Утверждено Федеральной службой государственной регистрации,  
 кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: "05" июня 2013 года  
 Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.04.2013 № ДКП/07-3У  
 Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ" Д.У. Рентный ЗПИФ "региональная недвижимость", ИНН: 7718218817, ОГРН: 1027718000067, дата гос.регистрации: 10.07.2002, наименование регистрирующего органа: Инспекция Министерства Российской Федерации по налогам и сборам №18 по Восточному административному округу г. Москва, КПП: 771801001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г. Москва, ул. Стромынка, д.18 д.стр.27  
 Вид права: Собственность  
 Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 24 166 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, уч.расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:0020127  
 Кадастровый (или условный) номер: 50:09:0010334:276  
 Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано  
 и в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "05" июня 2013 года сведения записи регистрации № 50-50:09/035/2013-334

Регистратор Кислова О. М.


50-АЕН. 245109

  
**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**  
 Единый государственный реестр прав  
 на недвижимое имущество и сделок с ним

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**  
 Управления Федеральной службы государственной регистрации,  
 кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: 05<sup>го</sup> июня 2013 года

Документы-основания: Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.04.2013 № ДКП/17-3У

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания «ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. Рентный ЗПИФ "Региональная недвижимость", ИНН: 7718218817, ОГРН: 1027718060067, дата гос. регистрации: 10.07.2002, наименование регистрирующего органа: Исполнение Министерства Российской Федерации по налогам и сборам №18 по Восточному административному округу г. Москвы, КПП: 771801001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Москва, ул.Стромынка, д.18 литер.27

Вид права: Собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь: 41 909 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, уч.расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:0020127

Кадастровый (или условный) номер: 50:09:0010334:275

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано  
 о нем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним. 05<sup>го</sup> июня 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-09/035/2013-323

Регистратор: \_\_\_\_\_

Кадастр О. \_\_\_\_\_



50-АЕН 248167

  
**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**  
 Единый государственный реестр прав  
 на недвижимое имущество и сделок с ним

---

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**  
 Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
 кадастра и картографии по Московской области

"20" мая 2013 года

Дата выдачи: \_\_\_\_\_  
 Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.04.2013 № ДКП/05-3У

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев  
 - Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд "Региональная недвижимость" под управлением ООО "УК Промсвязь", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев и реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депозитов владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 48 645 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Сенежскогорский район

Кадастровый (или условный) номер: 50-09/0010354-273

Существующие ограничения (обременения) прав: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "27" мая 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-09/999/2013-113




Регистратор \_\_\_\_\_  
 Чурикова Ю. М.

50-АЕН 248369



  
**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**  
 Единый государственный реестр прав  
 на недвижимое имущество и сделок с ним

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**  
 Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
 кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: 27 мая 2013 года  
 Документы-основания: - Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.04.2013  
 № ДКП/05-ЗУ  
 Субъект (субъекты) права: Владальцы инвестиционных паев  
 - Реентный закрытый паевой инвестиционный фонд "Региональная недвижимость" под  
 управлением ООО "УК Промсвязь", данные о которых устанавливаются на основании данных  
 лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев  
 и счетов данных владельцев инвестиционных паев  
 Вид права: Общая долевая собственность  
 Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного  
 назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая  
 площадь 73 606 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область,  
 Солнечногорский район  
 Кадастровый (или условный) номер: 50:09:0010207:33  
 Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление  
 о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "27"  
 мая 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-09/999/2013-111

Регистратор Чуров Ю. М.  
  
 М.П. (подпись)

50-АЕН 245364

  
**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**  
 Единый государственный реестр прав  
 на недвижимое имущество и сделок с ним

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**  
 Управления Федеральной службы государственной регистрации,  
 кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: 20<sup>го</sup> июля 2013 года  
 Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.04.2013  
 №ДКП/05-3У

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев  
 - Реальный закрытый паевой инвестиционный фонд "Региональная недвижимость" под  
 управлением ООО "УК Промсвязь", данные о которых устанавливаются на основании данных  
 лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев  
 и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного  
 назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая  
 площадь: 56 841 кв. м, адрес: (местонахождение) область: Московская область,  
 Солнечногорский район

Кадастровый (или условный) номер: 50:09:0010207:31

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление  
 о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 20<sup>го</sup>  
 июля 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-09/999/2013-110

  
 Чуринков Ю. М.  
 (подпись)

Регистратор

50-АЕН 248361

  
**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**  
 Единый государственный реестр недвижимости и сделок с ним

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**  
 Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: "05" июня 2013 года  
 Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.04.2013 №2/007108-3У  
 Субъект (субъекты) права: Владелец инвестиционных паев  
 - Паевой закрытый паевой инвестиционный фонд "Региональная недвижимость" 100% унитарным ООО "УК Промсвязь", данные о которых устновляются на основании данных данных счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев  
 Вид права: Общая долевая собственность  
 Объект права: Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 90983 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"  
 Кадастровый (или условный) номер: 50:09:0010207:27  
 Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре недвижимости и сделок с ним "05" июня 2013 года сделана запись регистрации № 50:50:09/099/2013-822




Регистратор Каслова О. М.

50-АЕН 199135

  
**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**  
 Единый государственный реестр прав  
 на недвижимое имущество и сделок с ним

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**  
 Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
 кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: 20<sup>го</sup> июня 2013 года  
 Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.04.2013 № ДКП/05-ЗУ  
 Субъект (субъекты) права: Владелец инвестиционных паев  
 - Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд "Региональная недвижимость" под управлением ООО "УК Промсвязь", данные о котором устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.  
 Вид права: Общая долевая собственность  
 Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, общая площадь 162604 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"  
 Кадастровый (или условный) номер: 50:09:0010207:26  
 Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним <sup>27</sup> мая 2013 года сделана запись регистрации № 50-09/099/2013-109


  
 Чуриков Ю. М. (подпись)

Регистратор 50-АЕВ 218363

  
**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**  
 Единый государственный реестр прав  
 на недвижимое имущество и сделок с ним

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**  
 Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
 кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: \*05\* июня 2013 года  
 Документы-основания: \* Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.04.2013  
 № ДКП/04-3У  
 Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев  
 - Реальный закрытый паевой инвестиционный фонд "Региональная недвижимость" под  
 управлением ООО "УК Промсвязь", данные о котором устанавливаются на основании данных  
 лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев  
 и счетов депо владельцев инвестиционных паев  
 Вид права: Общая долевая собственность  
 Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного  
 назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, общая  
 площадь: 495317 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область,  
 Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"  
 Кадастровый (или условный) номер: 50:09:0010206:7  
 Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление  
 о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним \*05\*  
 июня 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-09/010/2013-272

Регистратор Чуриков Ю. М.


50-АЕН 201151

  
**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**  
 Единый государственный реестр прав  
 на недвижимое имущество и сделок с ним

---

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**  
 Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
 кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: "26" мая 2013 года  
 Документы-основания: + Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.04.2013 №ДКП/05-3У

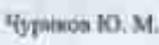
**Субъект (субъекты) права:** Владальцы инвестиционных паев  
 - Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд "Региональная недвижимость" под управлением ООО "УК Промсвязь", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев и реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

**Вид права:** Общая долевая собственность

**Объект права:** Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 43 501 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район

**Кадастровый (или условный) номер:** 50:09:0010206:17

**Существующие ограничения (обременения) права:** доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "27" мая 2013 года сделана запись регистрации № 50:50:09/999/2013-107

  
 Чуриков Ю. М.





50-АЕН 248360

  
**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**  
 Единый государственный реестр недвижимости и сделки с ним

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**  
 Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: "07" июня 2013 года  
 Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.04.2013 № ДК/108-ЗУ  
 Субъект (субъекты) права: Владелец инвестиционных паев  
 – Пенсионный закрытый паевой инвестиционный фонд "Региональная недвижимость" под управлением ООО "УК Промсвязь", данные о котором устанавливаются на основании данных открытых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депозитария владельцев инвестиционных паев  
 Вид права: Общая долевая собственность  
 Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 32 499 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:0020127  
 Кадастровый (или условный) номер: 50:09:0010114:06  
 Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре недвижимости и сделки с ним "05" июня 2013 года сделана запись регистрации № 50:09:09/999/2013-814

  
 Регистратор Каснова О. М.

50-АЕН/199216

  
**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**  
 Единый государственный реестр прав  
 на недвижимое имущество и сделок с ним

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**  
 Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
 кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: 705\* июня 2013 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.04.2013 № ДКП/04-3У

Субъект (субъекты) права: Владелец инвестиционных паев  
 • Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд "Региональная недвижимость" под управлением ООО "УК Промсвязь", данные о котором устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов лево владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 28 339 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район

Кадастровый (или условный) номер: 50:09:0010114:94

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 705\* июня 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-09/010/2013-271

Регистратор  Чуриков Ю. М. 

50-1/ЕН 201150

  
**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**  
 Единый государственный реестр прав  
 на недвижимое имущество и сделок с ним

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**  
 Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
 кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: 05 июня 2013 года

Документы-основания: Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.04.2013 № ДКП/04-3У

**Субъект (субъекты) права:** Владелец инвестиционных паев  
 - Реальный закрытый паевой инвестиционный фонд "Региональная недвижимость" под управлением ООО "УК Промсвязь", данные о котором устанавливаются на основании данных личных счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

**Вид права:** Общая долевая собственность

**Объект права:** Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 119 370 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район

**Кадастровый (или условный) номер:** 50-09-0010114-03

**Существующие ограничения (обременения) права:** доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "05" июня 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-09/010/2013-270

Регистратор Чуров Ю. М.


30-АЕН 201149

  
**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**  
 Единый государственный реестр прав  
 на недвижимое имущество и сделок с ним

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**  
 Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
 кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: \*05\* июня 2013 года  
 Документы-основания: Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.04.2013  
 №ДКП/04-ЗУ  
 Субъект (субъекты) права: Владелец инвестиционных паев  
 - Региональный закрытый паевой инвестиционный фонд "Региональная недвижимость" под  
 управлением ООО "УК Промсвязь", данные о которых устанавливаются на основании данных  
 лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев  
 и счетов депо владельцев инвестиционных паев  
 Вид права: Общая долевая собственность  
 Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного  
 назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая  
 площадь: 73 106 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область,  
 Солнечногорский район  
 Кадастровый (или условный) номер: 50:09:0010114:89  
 Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление  
 о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним \*05\*  
 июня 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-09/010/2013-260

Регистратор Чуриков Ю. М.


50-АЕК 301149





Иные участники общей собственности согласно данным Единого государственного реестра прав по состоянию на 20.05.2016 :

не зарегистрировано

Государственный регистратор



Чуриков Ю. М.

50-ББ № 844391



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
(РОСРЕЕСТР)

Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Московской области

## СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Московская область

Дата выдачи: 20.05.2016

Документы-основания: • Решение о разделе земельного участка с кадастровым номером 50:09:0080000:248 от 30.03.2016

• Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.04.2013 №ДКП/04-ЗУ

Субъект (субъекты) права: Владелец инвестиционных паяв - Резвый закрытый паевой инвестиционный фонд "Региональная недвижимость" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паяв в реестре владельцев инвестиционных паяв и счетов депо владельцев инвестиционных паяв.

Вид права: Общая долевая собственность

Кадастровый(условный) номер: 50:09:0080000:187097

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, площадь 116 260 кв. м., адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнышко".

Существующие ограничения (обременения) права: прочие ограничения (обременения)

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "20" мая 2016 года сделана запись регистрации № 50:50/009:50:009/005/2016-4866/1

Государственный регистратор



(подпись, и.о.)

50:50/009-50:009/005/2016-4866/1

Чурин Ю. М.



ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СВЯЗАН С НИМ

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

### О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: 31 декабря 2014 года

Документы-основания: Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.04.2013 № ДКП/09-01/11

• Решение об утверждении образования земельных участков от 05.03.2014

**Субъект (субъекты) права:** Владелец инвестиционных прав Рентный ЗПИФ «Региональная недвижимость», данные о котором устанавливаются на основании данных депозитных счетов владельцев инвестиционных прав в реестре владельцев инвестиционных прав и счетов депозитов владельцев инвестиционных прав

**Вид права:** Община деловая собственность

**Объект права:** Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного предпринимательства, обща площадь 10 761 м<sup>2</sup> 908 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, ЗАО «Солнечное»

**Кадастровый (или условный) номер:** 50/09/0030000/1813/06

**Существующие ограничения (обременения) права:** доверительное управление в чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 31 декабря 2014 года сделка: запись регистрации № 50/05/09/146/2014/740

Регистратор

Чуровин Ю.М.



(подпись)

50-АР 264190



РФ

  
**РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**  
 Единый государственный реестр прав  
 на недвижимое имущество и сделок с ним

---

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**  
 Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
 кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: "05" июня 2013 года  
 Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.04.2013 №ДКП/07-ЗУ  
 Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Управление компании ПРОМСВЯЗЬ" Д.У. Рентный ЗПИФ "региональная недвижимость", ИНН: 7718218817, ОГРН: 1027718000067, дата гос.регистрации: 10.07.2002, наименование регистрирующего органа: Исполнитель Министерства Российской Федерации по налогам и сборам №18 по Восточному административному округу г. Москвы, КПП: 771801001, адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Москва, ул.Стромыкина, д.18 д.стр.27  
 Вид права: Собственность  
 Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 118 697 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части административного квартала 50:09:0020127  
 Кадастровый (или условный) номер: 50-09-0000000-302  
 Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано  
 о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "05" июня 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-09/035/2013-329

Регистратор Кислова О. М.


50-АЕН 248113

  
**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**  
 Единый государственный реестр прав  
 на недвижимое имущество и сделок с ним

---

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**  
 Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
 кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: 05 июля 2013 года  
 Документы-основания: Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.04.2013 №ДКП/07-3У

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания «ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. Рентного ЗПИФ "региональная недвижимость", ИНН: 7718218817, ОГРН: 1027718000067, дата гос.регистрации: 10.07.2002, наименование регистрирующего органа: Инспекция Министерства Российской Федерации по налогам и сборам №11 по Восточному административному округу г. Москвы, КПП: 771801001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Москва, ул.Стромынов, д.18 д.стр.27

Вид права: Собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь: 91 077 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:0030127

Кадастровый (или условный) номер: 50:09:0000000:301

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано  
 о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "05" июля 2013 года сделана запись регистрации № 50-50:09/035/2013-328

Регистратор
Кислова О. М.


50-АЕН 245112

  
**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**  
 Единый государственный реестр прав  
 на недвижимое имущество и сделок с ним

---

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**  
 Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
 кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: "05" июня 2013 года  
 Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.04.2013  
 № ДКП/07-ЗУ

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ" Д.У. Рентный ЗПИФ "региональная недвижимость", ИНН: 7718218817, ОГРН: 1027718000067, дата гос.регистрации: 10.07.2002, наименование регистрирующего органа: Инспекция Министерства Российской Федерации по налогам и сборам №18 по Восточному административному округу г. Москвы, КПП: 771801001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Москва, ул.Стромынка, д.18 д.стр.27

Вид права: Собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 140 399 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в одной части кадастрового квартала 50:09:0020127

Кадастровый (или условный) номер: 50:09:0000000:300

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано  
 о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "05" июня 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-09/035/2013-327

Регистратор Кислова О. М.


50-АЕН 248111

  
**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**  
 Единый государственный реестр прав  
 на недвижимое имущество и сделок с ним

---

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**  
 Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
 кадастра и картографии по Московской области

**Дата выдачи:** 07 июня 2013 года

**Документы-основания:** Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.04.2013 № ДКП/09-ОНН

**Субъект (субъекты) права:** Владельцы инвестиционных паев Рентный ЗПИФ "Региональная недвижимость", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

**Вид права:** Общая долевая собственность

**Объект права:** Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 990524 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"

**Кадастровый (или условный) номер:** 50:09:0000000;251

**Существующие ограничения (обременения) права:** доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 07 июня 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-09/999/2013-962

  
 Чурков Ю. М. (подпись)

Регистратор

50-АЕН 196739

  
**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**  
 Главный государственный реестр прав  
 на недвижимое имущество и сделок с ним

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**  
 Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
 кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: 05 июня 2013 года

Документы-основания: Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.04.2013 № ДКП/04-ЗУ

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев  
 - Региональный закрытый паевой инвестиционный фонд "Региональная недвижимость" под управлением ООО "УК Промсвязь", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь: 31 204 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район

Кадастровый (или условный) номер: 50:09:0000000:297

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 05 июня 2013 года сделана запись регистрации № 50:50:09/010/2013-265

Регистратор 

Чурин Ю. М. 

50-Х/С 201144

  
**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**  
 Единый государственный реестр прав  
 на недвижимое имущество и сделок с ним

---

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**  
 Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
 кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: 07 июня 2013 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.04.2013 № ДКП/09-ОНИ

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паяв Рентный ЗПИФ "Региональная недвижимость", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паяв в реестре владельцев инвестиционных паяв и счетов депо владельцев инвестиционных паяв

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Коровники Толстяково, общая площадь 3309,30 кв.м, инв.№ 12807, лит. Б, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, д.Толстяково

Кадастровый (или условный) номер: 50:09:01:03608:001

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 07 июня 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-09/999/2013-956




Регистратор  
 Чурнов Ю. М.  
 М.П.

50-АЕН 196733



**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**

Единый государственный реестр прав  
на недвижимое имущество и сделок с ним

---

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

Управления Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Московской области

**Дата выдачи:** \*18\* сентября 2012 года

**Документы-основания:** \* Договор купли-продажи земельного участка от 07.08.2012

**Субъект (субъекты) права:** Открытое акционерное общество "АгроОснова КУРСАКОВО", ИНН: 5017040265, ОГРН: 1025001813880, дата гос. регистрации: 31.05.2000, наименование регистрирующего органа: г. Истра Московской области; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Московская область, Истринский район, Ядроминский с.п., пос. Курсаково, ул. Железнодорожная, д. 7

**Вид права:** Собственность

**Объект права:** Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, общая площадь 283 867 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское

**Кадастровый (или условный) номер:** 50:08:02070276:41

**Существующие ограничения (обременения) права:** не зарегистрировано  
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним \*15\* сентября 2012 года сделана запись регистрации № 50-50-08/093/2012-448



**Регистратор**

Башкина М.



(подпись)

50-11N 358286

  
**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**  
 Единый государственный реестр прав  
 на недвижимое имущество и сделок с ним

---

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**  
 Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
 кадастра и картографии по Московской области

**Дата выдачи:** 07 июня 2013 года

**Документы-основания:** Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.04.2013 № ДКП/09-СНН

**Субъект (субъекты) права:** Владельцы инвестиционных паев Рентный ЗПИФ «Региональная недвижимость», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

**Вид права:** Общая долевая собственность

**Объект права:** Коронник - Мурашево, общая площадь 5142,40 кв.м, инв.№ 12850, лит. Б, Б1, Б2, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, д.Мурашево, ЗАО Солнечное

**Кадастровый (или условный) номер:** 50:09:01:03610:001

**Существующие ограничения (обременения) права:** доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 07 июня 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-09/999/2013-958

  
 Чуриков Ю. М.

Регистратор

50-АЕН 196735

**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**  
 Единый государственный реестр прав  
 на недвижимое имущество и сделок с ним

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**  
 Управления Федеральной службы государственной регистрации,  
 кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: 20 мая 2013 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.04.2013 № ДКП/05-ЗУ

Субъект (субъекты) права: Владальцы инвестиционных паев  
 - Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд «Региональная недвижимость» под управлением ООО «УК Промсвязь», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев и реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, общая площадь 295766 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, ЗАО «Солнечное»

Кадастровый (или условный) номер: 50:09:0010403:23

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 27 мая 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-09/999/2013-115

Регистратор

Чурин Ю. М.



50-АЕН 248366

  
**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**  
 Единый государственный реестр прав  
 на недвижимое имущество и сделок с ним

---

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**  
 Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
 кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: 27 мая 2013 года

Документы-основания: Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.04.2013 № ДКП/05-ЗУ

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд "Региональная недвижимость" под управлением ООО "УК Промсвязь", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 34 226 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район

Кадастровый (или условный) номер: 50:09:0010403:30

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 27 мая 2013 года сделана запись регистрации № 50:50:09/099/2013-116

Регистратор 


50-АЕН 248367

  
**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**  
 Единый государственный реестр прав  
 на недвижимое имущество и сделок с ним

---

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**  
 Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
 кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: "07" июня 2013 года  
 Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.04.2013  
 № ДКП/09-ОИИ  
 Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев Рентный ЗПИФ  
 "Региональная недвижимость", данные о которых устанавливаются на основании данных  
 лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев  
 и счетов депо владельцев инвестиционных паев  
 Вид права: Общая долевая собственность  
 Объект права: МТФ (3-й двор), 1 - этажный, общая площадь 1136,10 кв.м, инв.№ 12834, лит.  
 Б, В1, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район,  
 д.Толстиково, ЗАО "Солнечное"  
 Кадастровый (или условный) номер: 50:09:01.03568.001  
 Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление  
 о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "07"  
 июня 2013 года сделана запись регистрации № 50:50:09/999/2013-947



  
 Чуриков Ю. М.  
 М.П.

Регистратор

50-АЕН 196998

  
**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**  
 Единый государственный реестр прав  
 на недвижимое имущество и сделок с ним

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**  
 Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
 кадастра и картографии по Московской области

**Дата выдачи:** "07" июня 2013 года

**Документы-основания:** • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.04.2013 № ДКП/09-ОНИ

**Субъект (субъекты) права:** Владельцы инвестиционных паев Рентный ЗПИФ "Региональная недвижимость", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

**Вид права:** Общая долевая собственность

**Объект права:** Кормоцех, 1 - этажный, общая площадь 6822,50 кв.м, инв.№ 12806, лит. Б, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, пос.Смирновка

**Кадастровый (или условный) номер:** 50:09:01:03601:001

**Существующие ограничения (обременения) права:** доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "07" июня 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-09/999/2013-952

Регистратор Чуриков Ю. М.



50-АЕН 196729

1014/001-2007/Акт.ин.011, В.1201



УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ИО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Управление государственного кадастра недвижимости

Лист № 1

Начинаю в Едином государственном реестре недвижимости и Едином государственном кадастре недвижимости в соответствии с правовыми актами, принятыми в области кадастрового учета.

Согласно изложенному в Едином государственном кадастре недвижимости.

Table with 2 columns: Field name, Value. Fields include: Дата №, Регион, Вид объекта, Вид объекта, Вид объекта, Вид объекта.

Table with 2 columns: Field name, Value. Fields include: Номер кадастрового квартала, Дата прекращения существования, Вид прекращаемого кадастрового участка, Адрес, Площадь, Категория земель, Вид разрешенного использования, Статус участка, Общее описание, Получатель информации.







**УРАЛОВСКИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ВО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

Служба государственной регистрации недвижимости

**Лист 1**

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости в границах территории в границах территории (участка) территории  
 Единого государственного реестра недвижимости Московской области Московской области Московской области

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Дата № _____ Выдан А. _____	Вид документа: А.1	Итого листов: _____	Листов: _____
№ А.1/01/2018			№ 00-00/01/2018-003
№ документа: _____			
Поиск информации по:	№ 00-00/01/2018		
Дата проведения кадастровых работ:	11.10.2018		
Решение государственной комиссии по земельным вопросам:	закрытое общество		
Адрес:	Московская область, р/п Солнечногорский		
Почтовый индекс:	141341 (п. Юзово, И)		
Кадастровый номер:	50:08:0101018		
Кадастровый номер территории в границах земельной доли:	50:08:0101018/001		
Кадастровый номер:	50:08:0101018/001/001		
Вид разрешенного использования:	инное имущество		
Судебный акт об обременении:	Удостоверение в праве собственности на земельную долю в составе земельного участка		
Судебный акт об обременении:	Удостоверение в праве собственности на земельную долю в составе земельного участка		
Обременение:	Удостоверение в праве собственности на земельную долю в составе земельного участка		
Регулирующий документ:	Удостоверение в праве собственности на земельную долю в составе земельного участка		
Дополнительная информация:	Удостоверение в праве собственности на земельную долю в составе земельного участка		
М.П.:			





Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости.  
Объект недвижимости: нежилая квартира

Информация об объекте		
Лист №.....	Высота здания (этажей) ..... (Высота здания) .....	Номер здания (этажа) .....
87/13/2018		
Кадастровый номер	86/001/001/014/025	
Краткое описание объекта недвижимости		
Объект недвижимости: ..... (Высота здания) .....		
Самостоятельное наименование		
Квартира № 2 А.		



\\Fs1\apps\user\Oleg\apps\1\user\user\standart\7201100037\29995.html





**Реквизиты**  
Имярек: **Евгений Викторович** (Инициалы: **Е.В.**)  
**Сведения об участнике**

Имярек	Резидент	Идентификационный номер налогоплательщика	Сфера экономической деятельности
№ 0100000000	№ 0100000000	№ 0100000000	№ 0100000000



Имярек	Идентификационный номер налогоплательщика
Имярек	Идентификационный номер налогоплательщика

М.П.

**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области

Лист № 1

Выдана в Едином государственном реестре недвижимости по адресу: **Московская область, район Солнечногорский, с/п. Деминское, д. Гиневское**  
**Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости**

В Едином государственном реестре недвижимости объект недвижимости		Итого листов выписки	
Лист № 1	Итого листов выписки	Итого листов выписки	
36.08.2018			
Выданный выписку		56-09-0000000-191206	
Единица кадастрового квартала	50-09-0000000		
Дата присвоения кадастрового номера	02.08.2018		
Наименование государственной учетной записи	земельный участок		
Адрес	Московская область, р-н Солнечногорский, с/п. Деминское, д. Гиневское		
Площадь	138506 кв. м		
Кадастровый номер, руб.	28321974.22		
Кадастровый номер расположен в пределах земельной учётной записи	земельный участок		
Категория земель	Земли населенных пунктов		
Прочие регистрационные характеристики	Для индивидуального жилищного строительства		
Статус записи об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Способ владения	Гражданин земельного участка передает правами земельный участок (земельный участок) в кадастровый квартал (кадастровый номер) 50-09-0000000-191206		
Получатель выписки	Реестровый подраздел государственной кадастровой недвижимости "Региональная кадастровая" административного округа "УК Промсвязь"		
ГЛАВНЫЙ СЛУЖБА РЕГИСТРАЦИИ		Листов выписки: 1	



Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Информация об объекте недвижимости:	
Лист № <b>Раздел 2</b>	Всего листов раздела <b>2</b>
Всего листов выписки <b>16.08.2018</b>	
Кадстровый номер: <b>50:09:0080000:017204</b>	

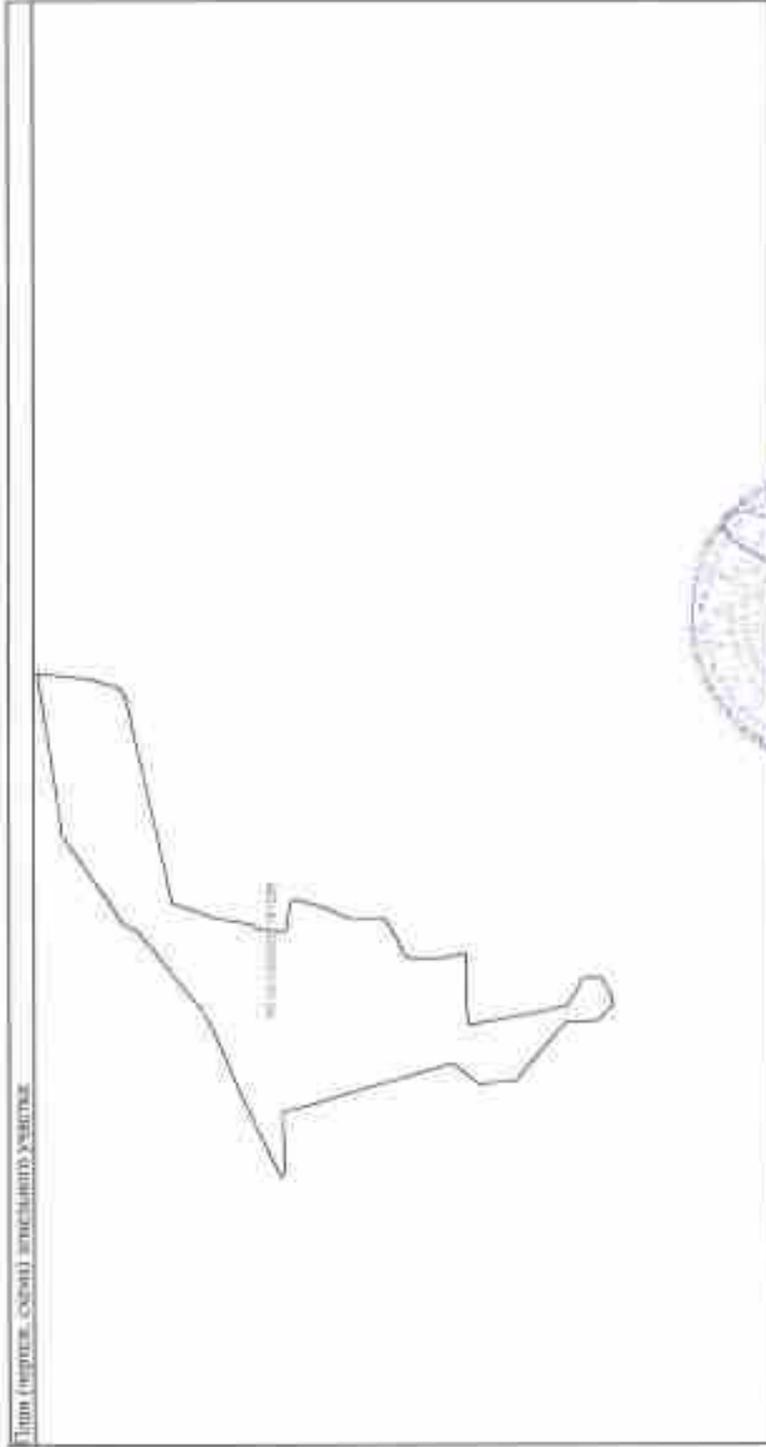
1	Право собственности (привилегировано)	Школьная образовательная организация - Региональный детский образовательный фонд "Региональная образовательная организация" под управлением ООО "УК Промсвязь" является инициатором государственного кадастрового учета земельного участка, кадастровый номер которого 50:09:0080000:017204-2 от 16.08.2018. Реализация государственного кадастрового учета земельного участка осуществляется в соответствии со статьей 21.1 Земельного кодекса Российской Федерации от 28.03.2016 (с изменениями) и статьей 21.1 Земельного кодекса Российской Федерации от 28.03.2016 (с изменениями) от 28.03.2016.
2	Лид, номер и дата государственной регистрации права	
3	Лид, номер и дата государственной регистрации права	
Ограничение права и обременение объекта недвижимости		
вид:		
дата государственной регистрации		
номер государственной регистрации:		
срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта		
лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта		
основание государственной регистрации		
Сведения о компании, являющейся инициатором государственного кадастрового учета земельного участка и его регистрации от 16.08.2018		
Сведения об инициаторе государственного кадастрового учета земельного участка и его регистрации от 16.08.2018		
Сведения о заявителе государственного кадастрового учета земельного участка и его регистрации от 16.08.2018		
Сведения о представителе государственного кадастрового учета земельного участка и его регистрации от 16.08.2018		

Оформлено в соответствии с требованиями Федерального закона от 28.03.2016 № 23-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "Об ипотеке (залоге недвижимости)"
Оформлено в соответствии с требованиями Федерального закона от 28.03.2016 № 23-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "Об ипотеке (залоге недвижимости)"
Оформлено в соответствии с требованиями Федерального закона от 28.03.2016 № 23-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "Об ипотеке (залоге недвижимости)"
Оформлено в соответствии с требованиями Федерального закона от 28.03.2016 № 23-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "Об ипотеке (залоге недвижимости)"
Оформлено в соответствии с требованиями Федерального закона от 28.03.2016 № 23-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "Об ипотеке (залоге недвижимости)"
Оформлено в соответствии с требованиями Федерального закона от 28.03.2016 № 23-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "Об ипотеке (залоге недвижимости)"
Оформлено в соответствии с требованиями Федерального закона от 28.03.2016 № 23-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "Об ипотеке (залоге недвижимости)"

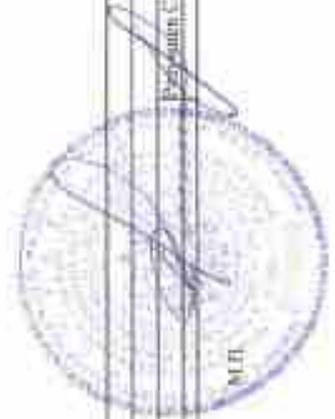


Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Район № 1  
Описание зарегистрированной земельной доли

Земельный участок			
Лист №: Район № 1	Листов листов раздела 1:	Всего листов:	(Всего листов листов):
14.00.2018		50-09-0000000-19/296	
Кадастровый номер:			



Масштаб: 1:	Участок обременён:
ГЛАВНЫЙ СЛУЖБА ВЕТ-ЭКСПЕРТ	
М.П.	



**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ИД МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ**  
(далее - Управление ФРС Росреестра ИД МО)

Регистр

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
 Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Квартальный участок					
Лист № 1	Регистр 1	Выход листинг раздела 1	Выход разделов	Выход листинг выписки	
16.08.2018				51:09:0100800:161:297	
Кадастровый номер:					
Площадь кадастрового участка:	50,09 кв.м				
Дата присвоения кадастрового номера:	02.06.2018				
Решение администрации (ООО) о предоставлении участка в аренду:	дата не указана				
адрес:	Московская область, р-н Сычевский, с/пгт Песочинское, д. Новосадовое				
Площадь:	20075 кв. м				
Кадастровая стоимость, руб.:	02843233,73				
Кадастровый номер зарегистрированных в аренду земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют				
Кадастровый номер:	Участок не является участком				
Площадь разрешенного использования:	Для индивидуального жилищного строительства				
Статус земли разрешенного использования:	Сведения об объекте недвижимости в Едином государственном реестре недвижимости				
Объем земли:	Граница земельного участка не является границей земельных участков (земельного участка) в кадастровой информации (кадастровый номер) 50:09:0000434:44				
Номер выписки:	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости "Региональная недвижимость" под управлением ООО «УК Промсвязь»				
Листовой номер выписки:					
Листовой номер выписки:					
Листовой номер выписки:					



М.П.



Рис. (с. 3)

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости:  
Объект недвижимости: земельный участок

Информация об объекте			
Лист № 3	Высота здания, этажей: 3	Высота строения: 1	Высота здания, этажей: 3
16.08.2018	Кодированный номер: 50:09:0000000:01207		
Площадь (кв. м), кадастровый номер:			
Министр И. И. Иванов, заместитель министра			
ГЛАВНОУСЛУБЕБНОЕ УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОГО АГЕНТСТВА ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И МЕТРОЛОГИИ			





Реквизиты

Реквизиты ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» (полное наименование компании) и адрес ее местонахождения: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ»			
ИНН № _____	КПП № _____	ОГРН № _____	ОГРНИП № _____
Расчетный счет: _____	БИК: _____	Кв. № _____	Д/С № _____
Банк: ПАО «Сбербанк России» (полное наименование банка)			
Юридический адрес: _____			
Место нахождения: _____			
Контактное лицо: _____			
Контактный телефон: _____			
E-mail: _____			
Контактный факс: _____			
Реквизиты ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» (полное наименование компании) и адрес ее местонахождения: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ»			
ИНН № _____			
КПП № _____			
ОГРН № _____			
ОГРНИП № _____			
Расчетный счет: _____			
БИК: _____			
Кв. № _____			
Д/С № _____			
Банк: ПАО «Сбербанк России» (полное наименование банка)			
Юридический адрес: _____			
Место нахождения: _____			
Контактное лицо: _____			
Контактный телефон: _____			
E-mail: _____			
Контактный факс: _____			



Рисунок 3)

Формы и/или детали мебели (картины, часы, ковры и др.), а также предметы искусства и/или предметы старины, имеющие художественную, историческую или научную ценность, а также предметы старины, имеющие историческую или научную ценность.

Информационная таблица		
Дата Подачи заявки на участие в аукционе (или дата подачи заявки на участие в аукционе)	Дата подачи заявки на участие в аукционе	Дата подачи заявки на участие в аукционе
№ заявки на участие в аукционе	№ заявки на участие в аукционе	№ заявки на участие в аукционе
Время подачи заявки на участие в аукционе	Время подачи заявки на участие в аукционе	Время подачи заявки на участие в аукционе
Информационная таблица		
Место проведения аукциона	Условия аукциона	
Условия проведения аукциона	Условия проведения аукциона	
Место проведения аукциона	Условия аукциона	
Условия проведения аукциона	Условия проведения аукциона	
АТН		

(Рис. 1)

Формы № Единого государственного реестра недвижимости «Объект недвижимости»

Информация об объекте			
Объект №	Решение №	Дата вступления в силу	Итого объектов
0001/2018-№ 99-2018/001/2018			
Кадастровый номер: 00-01/001/2018/001			
Площадь, кадастровый номер участка			
Масштаб: 1:1000		Условные обозначения:	
Географические координаты: 48°50'00.00"N 39°50'00.00"E		ММ	
Информация об объекте: объект недвижимости			

(Рисунок 3)

Формы №1 Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Объекты недвижимости, созданные при продаже участка

Квартальный план № _____	
ОГРН/ОИД	Решение № _____
0000-0000-00-00-000000000000	№ 00-00/000000000000
Кадастровый номер	00-00/000000000000
План участка, создан при продаже участка	
Масштаб 1: _____	Угловые абрисы: _____
Географические координаты: _____	МАСШТАБ: _____
_____	_____

Рисунки 3.1

Видеонаблюдение территории объекта недвижимости с целью охраны собственности  
 Объект недвижимости: земельный участок № 00-09/001010/2020

Исполнитель: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ»  
 Адрес: Республика АЛ, г. Уфа, ул. Мухоморова, д. 10  
 Контактный телефон: 8(3547) 231-7000  
 E-mail: info@ukpromsvyaz.ru

№ п/п	Имя и фамилия заказчика		№ п/п	Имя и фамилия исполнителя	Имя и фамилия заказчика	Имя и фамилия исполнителя	Имя и фамилия заказчика	Имя и фамилия исполнителя
	Имя	Фамилия						
1			1					
2			2					
3			3					
4			4					
5			5					
6			6					
7			7					
8			8					
9			9					
10			10					
11			11					
12			12					
13			13					
14			14					
15			15					

Исполнитель: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ»  
 Адрес: Республика АЛ, г. Уфа, ул. Мухоморова, д. 10  
 Контактный телефон: 8(3547) 231-7000  
 E-mail: info@ukpromsvyaz.ru



Пример 3.1

Видеонаблюдение территории охраняемого объекта с целью предотвращения противоправных действий третьих лиц (интервью)

Исполнитель:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ»	Исполнитель:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ»
Инв. №:	РП/ДП/ЗД	Исполнитель:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ»
№ ИТЗ:	№ 96/2016/55125586	Исполнитель:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ»
Кодированный номер:	00-99-00103110-243		

№ п/п	Наименование работ	4	5	6	7	8
1	2	3	4	5	6	8
31	31	22	22	22	22	22
32	32	31	31	31	31	31
33	33	34	34	34	34	34
34	34	35	35	35	35	35
35	35	36	36	36	36	36
36	36	37	37	37	37	37
37	37	38	38	38	38	38
38	38	39	39	39	39	39
39	39	40	40	40	40	40
40	40	41	41	41	41	41
41	41	42	42	42	42	42
42	42	43	43	43	43	43
43	43	44	44	44	44	44
44	44	45	45	45	45	45
45	45	46	46	46	46	46

Исполнитель:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ»	Исполнитель:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ»
Инв. №:	РП/ДП/ЗД	Исполнитель:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ»
№ ИТЗ:	№ 96/2016/55125586	Исполнитель:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ»
Кодированный номер:	00-99-00103110-243		

Приложение 3.1

Формы №1 Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
 Объект недвижимости: нежилая квартира №40 в здании №20/015

Листовой графический документ	
Имя/ФИО: Рудольф Д.А.	Имя/Инициалы: Д.А.Р.
ИНН: 50/01/2016 № 95/2016/55125586	ИИН: 99 09 0018384253
Кодированный номер: 00-09-0018384253	

№	Э	З	А	И	К	С	К
06	36	47	48	49	50	51	52
07	47	48	49	50	51	52	53
08	48	49	50	51	52	53	54
09	49	50	51	52	53	54	55
10	50	51	52	53	54	55	56
11	51	52	53	54	55	56	57
12	52	53	54	55	56	57	58
13	53	54	55	56	57	58	59
14	54	55	56	57	58	59	60
15	55	56	57	58	59	60	61
16	56	57	58	59	60	61	62
17	57	58	59	60	61	62	63
18	58	59	60	61	62	63	64
19	59	60	61	62	63	64	65
20	60	61	62	63	64	65	66

Генеральный директор:	И.И.
И.И.	И.И.





Приложение 3.1

Формы и/или образцы документов, подтверждающих наличие информации об объекте недвижимости, подлежащей передаче в государственную кадастровую базу данных Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН)

Видовой признак				
Имя/Ф.И.О. Инициалы З.А.	Имя Инициалы З.А.И.	Имя Инициалы	Имя Инициалы	Имя Инициалы
ИНН/ОГРН	ИНН/ОГРН	ИНН/ОГРН	ИНН/ОГРН	ИНН/ОГРН
Кадастровый номер	00-07/001/001/001/001			

№	1	2	3	4	5	6	7	8
№ п/п	Имя/Ф.И.О. Инициалы З.А.	Имя Инициалы						
01	Имя Инициалы	Имя Инициалы	Имя Инициалы	Имя Инициалы	Имя Инициалы	Имя Инициалы	Имя Инициалы	Имя Инициалы
02	Имя Инициалы	Имя Инициалы	Имя Инициалы	Имя Инициалы	Имя Инициалы	Имя Инициалы	Имя Инициалы	Имя Инициалы
03	Имя Инициалы	Имя Инициалы	Имя Инициалы	Имя Инициалы	Имя Инициалы	Имя Инициалы	Имя Инициалы	Имя Инициалы
04	Имя Инициалы	Имя Инициалы	Имя Инициалы	Имя Инициалы	Имя Инициалы	Имя Инициалы	Имя Инициалы	Имя Инициалы
05	Имя Инициалы	Имя Инициалы	Имя Инициалы	Имя Инициалы	Имя Инициалы	Имя Инициалы	Имя Инициалы	Имя Инициалы
06	Имя Инициалы	Имя Инициалы	Имя Инициалы	Имя Инициалы	Имя Инициалы	Имя Инициалы	Имя Инициалы	Имя Инициалы

Имя Инициалы	Имя Инициалы	Имя Инициалы	Имя Инициалы
Имя Инициалы	Имя Инициалы	Имя Инициалы	Имя Инициалы

Форма 3.2

Форма № 3.2 (с изменениями от 10.03.2014)

Компанийная печать	
Имя/Фамилия	Подпись
№ 01.01.2014 № 00201403312014	№ 01.01.2014 № 00201403312014
[0049-0010110240]	

Идентификатор	Координаты		Объект недвижимости по адресу	Описание информации по форме 3.2
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	215406.78	215426.93	земельный участок	0.3
2	215416.78	215430.19	земельный участок	0.3
3	215417.41	215426.17	земельный участок	0.3
4	215428.69	215431.19	земельный участок	0.3
5	215438.84	215432.28	земельный участок	0.3
6	215447.48	215424.27	земельный участок	0.3
7	215451.14	215423.19	земельный участок	0.3
8	215455.11	215420	земельный участок	0.3
9	215461.39	215424.19	земельный участок	0.3
10	215464.47	215420.66	земельный участок	0.3
11	215468.18	215427.16	земельный участок	0.3
12	215474.82	215424.17	земельный участок	0.3
13	215478.19	215425.17	земельный участок	0.3
14	215481.34	215419.92	земельный участок	0.3
15	215484.98	215420.4	земельный участок	0.3

Итого	0.3
№ 01.01.2014 № 00201403312014	0.3

Лист № 22

Формы № 14 Единого государственного реестра недвижимости об общей информации  
Объект недвижимости: земельный участок №02:08/001/2018/001/001/001

Квартальный отчет

Итого: № 14/01/2018 № 99/2018/001/2018/001/001/001/001/001

Итого: № 14/01/2018 № 99/2018/001/2018/001/001/001/001/001/001

Квартальный отчет

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Состав информации:

Идентификация	Кварталы			Итого	Баланс на начало квартала	Итого	Средняя квартальная величина изменения информации
	X	Y	Z				
1	1	1	1	1	1	1	1
16	31346275	31347936	31348597	31347574	31347936	31348597	0,3
17	32123508	32124169	32124830	32124169	32124169	32124830	0,1
18	32323594	32324255	32324916	32324255	32324255	32324916	0,2
19	31994189	31994850	31995511	31994850	31994850	31995511	0,1
20	32348665	32349326	32349987	32349326	32349326	32349987	0,1
21	31379237	31380898	31381559	31380898	31380898	31381559	0,1
22	32149663	32150324	32150985	32150324	32150324	32150985	0,1
23	31548697	31549358	31550019	31549358	31549358	31550019	0,1
24	32348665	32349326	32349987	32349326	32349326	32349987	0,1
25	32123508	32124169	32124830	32124169	32124169	32124830	0,1
26	32142643	32143304	32143965	32143304	32143304	32143965	0,1
27	32348665	32349326	32349987	32349326	32349326	32349987	0,1
28	32348665	32349326	32349987	32349326	32349326	32349987	0,1
29	32123508	32124169	32124830	32124169	32124169	32124830	0,1
30	32348665	32349326	32349987	32349326	32349326	32349987	0,1

Итого: № 14/01/2018 № 99/2018/001/2018/001/001/001/001/001

Лист № 2

 Форма № 04-Е/2014-01 (с изменениями) от 20.05.2014 № 04-Е/2014-01 (с изменениями)  
 Общероссийский классификатор продукции ОК 010-93

Контрагент			
Имя И.О.Ф.	Имя И.О.Ф.	Имя И.О.Ф.	Имя И.О.Ф.
ИНН	ИНН	ИНН	ИНН
Код ОКВЭД	Код ОКВЭД	Код ОКВЭД	Код ОКВЭД
Код ОКПДТ	Код ОКПДТ	Код ОКПДТ	Код ОКПДТ

Вексель №	Контрагент			Баланс	Сумма	Срок	Сумма	Сумма
	X	Y	Z					
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	213146 72	213146 01	213146 01					0.2
2	213146 81	213146 01	213146 01					0.1
3	213146 91	213146 01	213146 01					0.2
4	213146 01	213146 01	213146 01					0.1
5	213146 01	213146 01	213146 01					0.1
6	213146 01	213146 01	213146 01					0.1
7	213146 01	213146 01	213146 01					0.1
8	213146 01	213146 01	213146 01					0.1
9	213146 01	213146 01	213146 01					0.1
10	213146 01	213146 01	213146 01					0.1
11	213146 01	213146 01	213146 01					0.1
12	213146 01	213146 01	213146 01					0.1
13	213146 01	213146 01	213146 01					0.1
14	213146 01	213146 01	213146 01					0.1
15	213146 01	213146 01	213146 01					0.1
16	213146 01	213146 01	213146 01					0.1
17	213146 01	213146 01	213146 01					0.1
18	213146 01	213146 01	213146 01					0.1
19	213146 01	213146 01	213146 01					0.1
20	213146 01	213146 01	213146 01					0.1
21	213146 01	213146 01	213146 01					0.1
22	213146 01	213146 01	213146 01					0.1
23	213146 01	213146 01	213146 01					0.1
24	213146 01	213146 01	213146 01					0.1
25	213146 01	213146 01	213146 01					0.1

Итого								
Итого								

Лист № 2

Форма № 14-Е/2014 (с изменениями) утверждена приказом Минэкономразвития России от 02.05.2014 № 14-н/2014 (с изменениями)

Контрагент	
Имя И.О. Фамилия И.О.Ф.	Имя И.О. Фамилия И.О.Ф.
ИНН/ОГРН	ИНН/ОГРН
Код страны	Код страны

Вексель №	Контрагент			Баланс	Средняя ликвидационная стоимость
	X	Y	Z		
1	1	1	1	1	1
46	114125.00	114125.00	114125.00	114125.00	114125.00
47	121162.27	121162.27	121162.27	121162.27	121162.27
48	124178.11	124178.11	124178.11	124178.11	124178.11
49	131194.07	131194.07	131194.07	131194.07	131194.07
50	138210.00	138210.00	138210.00	138210.00	138210.00
51	145225.96	145225.96	145225.96	145225.96	145225.96
52	152241.91	152241.91	152241.91	152241.91	152241.91
53	159257.87	159257.87	159257.87	159257.87	159257.87
54	166273.82	166273.82	166273.82	166273.82	166273.82
55	173289.78	173289.78	173289.78	173289.78	173289.78
56	180305.73	180305.73	180305.73	180305.73	180305.73
57	187321.69	187321.69	187321.69	187321.69	187321.69
58	194337.64	194337.64	194337.64	194337.64	194337.64
59	201353.60	201353.60	201353.60	201353.60	201353.60
60	208369.55	208369.55	208369.55	208369.55	208369.55
61	215385.51	215385.51	215385.51	215385.51	215385.51
62	222401.46	222401.46	222401.46	222401.46	222401.46
63	229417.42	229417.42	229417.42	229417.42	229417.42
64	236433.37	236433.37	236433.37	236433.37	236433.37
65	243449.33	243449.33	243449.33	243449.33	243449.33
66	250465.28	250465.28	250465.28	250465.28	250465.28
67	257481.24	257481.24	257481.24	257481.24	257481.24
68	264497.19	264497.19	264497.19	264497.19	264497.19

Итого:	114125.00	114125.00	114125.00	114125.00	114125.00
--------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

Лист № 52

Формы № 14 Единого государственного реестра недвижимости (ФГИС/ЕГРН) для объектов недвижимости.  
 Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН)

Квартальный отчет

Итого кв. м: Результат 2023 | Итого кв. м: 2023 | Итого кв. м: Итого кв. м: 2023

Итого кв. м: 9528165512586

Квартальный отчет: 00:00:00111111213

Сводная информация по объектам недвижимости

Сводная информация:

№ п/п	Кварталы			Итого за квартал	Итого за квартал	Итого за квартал
	X	Y	Z			
1	2	1	1			
61	21327189	21327189	21327189	21327189	21327189	21327189
62	21327189	21327189	21327189	21327189	21327189	21327189
63	21327189	21327189	21327189	21327189	21327189	21327189
64	21327189	21327189	21327189	21327189	21327189	21327189
65	21327189	21327189	21327189	21327189	21327189	21327189
66	21327189	21327189	21327189	21327189	21327189	21327189
67	21327189	21327189	21327189	21327189	21327189	21327189
68	21327189	21327189	21327189	21327189	21327189	21327189
69	21327189	21327189	21327189	21327189	21327189	21327189
70	21327189	21327189	21327189	21327189	21327189	21327189
71	21327189	21327189	21327189	21327189	21327189	21327189
72	21327189	21327189	21327189	21327189	21327189	21327189
73	21327189	21327189	21327189	21327189	21327189	21327189
74	21327189	21327189	21327189	21327189	21327189	21327189
75	21327189	21327189	21327189	21327189	21327189	21327189

Итого за квартал: Итого за квартал

Итого за квартал: Итого за квартал

Итого за квартал: Итого за квартал

Лист № 23

Видовая (или Единая) государственная регистрация недвижимости и/или объектов недвижимости  
 Объект государственной регистрации: 50:08/001/001/001/2018

Квартальный отчет

Итого: 21 528 794,00 руб. Итого: 21 528 794,00 руб. Итого: 21 528 794,00 руб.

Итого: 21 528 794,00 руб. Итого: 21 528 794,00 руб. Итого: 21 528 794,00 руб.

Итого: 21 528 794,00 руб. Итого: 21 528 794,00 руб. Итого: 21 528 794,00 руб.

Сведения о результатах работы по объектам государственной регистрации

Состав по кварталам:

Итого	Кварталы			Итого	Средняя квартальная норма расхода	Средняя квартальная норма расхода на объект государственной регистрации
	Х	У	Ф			
1	2	3	4	5	6	7
76	21 528 794,00	21 528 794,00	21 528 794,00	21 528 794,00	0,2	0,2
77	21 528 794,00	21 528 794,00	21 528 794,00	21 528 794,00	0,1	0,1
78	21 528 794,00	21 528 794,00	21 528 794,00	21 528 794,00	0,2	0,2
79	21 528 794,00	21 528 794,00	21 528 794,00	21 528 794,00	0,1	0,1
80	21 528 794,00	21 528 794,00	21 528 794,00	21 528 794,00	0,1	0,1
81	21 528 794,00	21 528 794,00	21 528 794,00	21 528 794,00	0,2	0,2
82	21 528 794,00	21 528 794,00	21 528 794,00	21 528 794,00	0,1	0,1
83	21 528 794,00	21 528 794,00	21 528 794,00	21 528 794,00	0,2	0,2
84	21 528 794,00	21 528 794,00	21 528 794,00	21 528 794,00	0,2	0,2
85	21 528 794,00	21 528 794,00	21 528 794,00	21 528 794,00	0,2	0,2
86	21 528 794,00	21 528 794,00	21 528 794,00	21 528 794,00	0,1	0,1
87	21 528 794,00	21 528 794,00	21 528 794,00	21 528 794,00	0,1	0,1
88	21 528 794,00	21 528 794,00	21 528 794,00	21 528 794,00	0,2	0,2
89	21 528 794,00	21 528 794,00	21 528 794,00	21 528 794,00	0,1	0,1
90	21 528 794,00	21 528 794,00	21 528 794,00	21 528 794,00	0,2	0,2

Итого: 21 528 794,00 руб. Итого: 21 528 794,00 руб. Итого: 21 528 794,00 руб.

Итого: 21 528 794,00 руб. Итого: 21 528 794,00 руб. Итого: 21 528 794,00 руб.

Итого: 21 528 794,00 руб. Итого: 21 528 794,00 руб. Итого: 21 528 794,00 руб.

Лист № 2

Видовая (или Единая) государственная регистрация недвижимости в Едином государственном реестре недвижимости

Клиентский признак	
Имя И.О. Фамилия Д.А.	Иванов Иван Иванович
ИНН/ОГРН/ОДН №	99/2016/55125585
Кодированный номер	000000000000000000

История изменений	Классификация		Бюджетные мероприятия на территории	Сроки проведения работ по организации объектов недвижимости (срок, месяц, день)
	X	Y		
1	2	1	4	1
01	32241632	315424135	Инициация работ	0.1
02	32241632	210100006	Инициация работ	0.1
03	32241632	215416524	Инициация работ	0.1
04	32241632	215416501	Инициация работ	0.1
05	32241632	215416517	Инициация работ	0.1
06	32241632	215416531	Инициация работ	0.1

Государственный регистрационный номер	00/00-0000
Инициация работ	00/00-0000
М.П.	Инициация работ

Рисунок 8

Вид с юга на Естественный газопровод, расположенный на объекте недвижимости  
Средствами ГИС/ГИС «Инженерная геодезия»

Исходная информация	
Дата № ... Рисунок № ...	Вид с юга на объект № ...
09.01.2018 № 00-0016-03170006	00-00-0016-03170006
Дата съемки, время суток, масштаб съемки	
Угловой номер точки: 2800-0016-03170006-2433	
Масштаб 1:1000	Угловой номер точки
Генеральный директор	
Исполнитель: М.Н.	
Подпись: _____	

Рис. 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о земельном участке

Земельный участок	
Участок № 00:01:0080401:001	Исторический район
00:01:0080401:001	Квартальный номер

План участка, отображающий вид участка	Участок № 00:01:0080401:001

Место в Едином государственном реестре недвижимости	Участок № 00:01:0080401:001
Государственный кадастровый номер участка	00:01:0080401:001

М.П.

Рис. 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о месте размещения участка

Объект недвижимости		
Участок	Республика А...	Муниципальное образование
09.01.2016 № 95/2016/051/2016		
Кадастровый номер: 09-07/0010301/2016		
План участка, отображающий границы участка		
Числовой код участка: 09.07.0010301/2016		
Масштаб: 1:1000 (условный обозначен)		
Генеральный директор ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ»		
		
М.П.		

Рис. 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости  
Сведения о вещном праве собственности

Кадастровый номер			
Участок №	Решение №	Итого площадь	Итого полезная площадь
00:01:0010-09-002/2016/051/00000			
Кадастровый номер	00:01:0010/001/2016		

План участка, отображающий границы участка	План участка, совм. 00:01:0010/001/2016		

Масштаб 1:_____	Участок обременен		
Губернаторский регистрационный номер	архивная	00:01:0010/001/2016	информация, содержащаяся
М.П.			







Приложение 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
 Сведения о части земельного участка

Информационные сведения					
Лист № ...	Регистр № ...	Высота здания (м) ...	Высота крыши ...	Высота антенны ...	
34:08:0080000 № 05:010/003/2019/004		00:00:0010000/004			
Коды объектов недвижимости					
Идентификационный номер	Классификация, в том числе вид назначения				Сведения о кадастровом объекте недвижимости, кадастровый номер, вид назначения
	X	Y	Z	S	
01	020305	15030000	01	01	земельный участок
02	020305	15030000	01	02	земельный участок
03	020305	15030000	01	03	земельный участок
04	020305	15030000	01	04	земельный участок
05	020305	15030000	01	05	земельный участок
06	020305	15030000	01	06	земельный участок
07	020305	15030000	01	07	земельный участок
08	020305	15030000	01	08	земельный участок
09	020305	15030000	01	09	земельный участок
10	020305	15030000	01	10	земельный участок
11	020305	15030000	01	11	земельный участок
12	020305	15030000	01	12	земельный участок
13	020305	15030000	01	13	земельный участок
14	020305	15030000	01	14	земельный участок
15	020305	15030000	01	15	земельный участок
16	020305	15030000	01	16	земельный участок
17	020305	15030000	01	17	земельный участок
18	020305	15030000	01	18	земельный участок
19	020305	15030000	01	19	земельный участок
20	020305	15030000	01	20	земельный участок
21	020305	15030000	01	21	земельный участок
22	020305	15030000	01	22	земельный участок
23	020305	15030000	01	23	земельный участок
24	020305	15030000	01	24	земельный участок
25	020305	15030000	01	25	земельный участок
26	020305	15030000	01	26	земельный участок
27	020305	15030000	01	27	земельный участок
28	020305	15030000	01	28	земельный участок
29	020305	15030000	01	29	земельный участок
30	020305	15030000	01	30	земельный участок
31	020305	15030000	01	31	земельный участок
32	020305	15030000	01	32	земельный участок
33	020305	15030000	01	33	земельный участок
34	020305	15030000	01	34	земельный участок
35	020305	15030000	01	35	земельный участок
36	020305	15030000	01	36	земельный участок
37	020305	15030000	01	37	земельный участок
38	020305	15030000	01	38	земельный участок
39	020305	15030000	01	39	земельный участок
40	020305	15030000	01	40	земельный участок
41	020305	15030000	01	41	земельный участок
42	020305	15030000	01	42	земельный участок
43	020305	15030000	01	43	земельный участок
44	020305	15030000	01	44	земельный участок
45	020305	15030000	01	45	земельный участок
46	020305	15030000	01	46	земельный участок
47	020305	15030000	01	47	земельный участок
48	020305	15030000	01	48	земельный участок
49	020305	15030000	01	49	земельный участок
50	020305	15030000	01	50	земельный участок
51	020305	15030000	01	51	земельный участок
52	020305	15030000	01	52	земельный участок
53	020305	15030000	01	53	земельный участок
54	020305	15030000	01	54	земельный участок
55	020305	15030000	01	55	земельный участок
56	020305	15030000	01	56	земельный участок
57	020305	15030000	01	57	земельный участок
58	020305	15030000	01	58	земельный участок
59	020305	15030000	01	59	земельный участок
60	020305	15030000	01	60	земельный участок
61	020305	15030000	01	61	земельный участок
62	020305	15030000	01	62	земельный участок
63	020305	15030000	01	63	земельный участок
64	020305	15030000	01	64	земельный участок
65	020305	15030000	01	65	земельный участок
66	020305	15030000	01	66	земельный участок
67	020305	15030000	01	67	земельный участок
68	020305	15030000	01	68	земельный участок
69	020305	15030000	01	69	земельный участок
70	020305	15030000	01	70	земельный участок
71	020305	15030000	01	71	земельный участок
72	020305	15030000	01	72	земельный участок
73	020305	15030000	01	73	земельный участок
74	020305	15030000	01	74	земельный участок
75	020305	15030000	01	75	земельный участок
76	020305	15030000	01	76	земельный участок
77	020305	15030000	01	77	земельный участок
78	020305	15030000	01	78	земельный участок
79	020305	15030000	01	79	земельный участок
80	020305	15030000	01	80	земельный участок
81	020305	15030000	01	81	земельный участок
82	020305	15030000	01	82	земельный участок
83	020305	15030000	01	83	земельный участок
84	020305	15030000	01	84	земельный участок
85	020305	15030000	01	85	земельный участок
86	020305	15030000	01	86	земельный участок
87	020305	15030000	01	87	земельный участок
88	020305	15030000	01	88	земельный участок
89	020305	15030000	01	89	земельный участок
90	020305	15030000	01	90	земельный участок
91	020305	15030000	01	91	земельный участок
92	020305	15030000	01	92	земельный участок
93	020305	15030000	01	93	земельный участок
94	020305	15030000	01	94	земельный участок
95	020305	15030000	01	95	земельный участок
96	020305	15030000	01	96	земельный участок
97	020305	15030000	01	97	земельный участок
98	020305	15030000	01	98	земельный участок
99	020305	15030000	01	99	земельный участок
100	020305	15030000	01	100	земельный участок

Приложение 4.2

 Форма № 10 Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
 Сведения о части имущества, подлежащей изъятию

Информационные сведения			
Лист № ... Раздел № 52		Высота здания (этажа) - 5,2 м	
№ 50/01/2018/003/2018/003		№ 50/01/2018/003/2018/003	
Коды (укажите все)			
Идентификационный номер	X	Y	Сведения о государственном кадастровом учете
	1	3	
81	50228701	2185278	Сведения о государственном кадастровом учете
81	02228701	01862786	
83	502288	2185278	Сведения о государственном кадастровом учете
83	502288	2185278	
84	502290	2185278	Сведения о государственном кадастровом учете
84	502290	2185278	
87	502293	2185278	Сведения о государственном кадастровом учете
87	502293	2185278	
89	502295	2185278	Сведения о государственном кадастровом учете
89	502295	2185278	
91	502300	2185278	Сведения о государственном кадастровом учете
91	502300	2185278	
93	502302	2185278	Сведения о государственном кадастровом учете
93	502302	2185278	
96	502305	2185278	Сведения о государственном кадастровом учете
96	502305	2185278	
97	502308	2185278	Сведения о государственном кадастровом учете
97	502308	2185278	
98	502310	2185278	Сведения о государственном кадастровом учете
98	502310	2185278	
99	502312	2185278	Сведения о государственном кадастровом учете
99	502312	2185278	
100	502315	2185278	Сведения о государственном кадастровом учете
100	502315	2185278	
101	502318	2185278	Сведения о государственном кадастровом учете
101	502318	2185278	
Сведения о государственном кадастровом учете			
Информационные сведения об объекте		Информационные сведения об объекте	
№ 50/01/2018/003/2018/003		№ 50/01/2018/003/2018/003	





Рисунок 4.2

Видеонаблюдение помещений в здании по адресу: г. Екатеринбург, ул. Саввакина, д. 42/10, в части помещений, принадлежащих на праве собственности ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ»

Видеонаблюдение		Адрес: г. Екатеринбург, ул. Саввакина, д. 42/10		Видеокамера: _____		Модель видеокамеры: _____	
Кодированный номер		Кодированный номер: 001000010004243		Кодированный номер: _____		Кодированный номер: _____	
Номер канала	Кодированный номер	Область наблюдения				Сфера наблюдения (направление, ориентация, включение/выключение, режим, тип)	Имя канала (режим, W)
		X	Y	Z	S		
136	001000010004243.74	Зона наблюдения	Зона наблюдения	Зона наблюдения	Зона наблюдения	Зона наблюдения	Зона наблюдения
137	001000010004243.75	Зона наблюдения	Зона наблюдения	Зона наблюдения	Зона наблюдения	Зона наблюдения	Зона наблюдения
138	001000010004243.76	Зона наблюдения	Зона наблюдения	Зона наблюдения	Зона наблюдения	Зона наблюдения	Зона наблюдения
139	001000010004243.77	Зона наблюдения	Зона наблюдения	Зона наблюдения	Зона наблюдения	Зона наблюдения	Зона наблюдения
140	001000010004243.78	Зона наблюдения	Зона наблюдения	Зона наблюдения	Зона наблюдения	Зона наблюдения	Зона наблюдения
141	001000010004243.79	Зона наблюдения	Зона наблюдения	Зона наблюдения	Зона наблюдения	Зона наблюдения	Зона наблюдения
142	001000010004243.80	Зона наблюдения	Зона наблюдения	Зона наблюдения	Зона наблюдения	Зона наблюдения	Зона наблюдения
143	001000010004243.81	Зона наблюдения	Зона наблюдения	Зона наблюдения	Зона наблюдения	Зона наблюдения	Зона наблюдения
144	001000010004243.82	Зона наблюдения	Зона наблюдения	Зона наблюдения	Зона наблюдения	Зона наблюдения	Зона наблюдения
145	001000010004243.83	Зона наблюдения	Зона наблюдения	Зона наблюдения	Зона наблюдения	Зона наблюдения	Зона наблюдения
146	001000010004243.84	Зона наблюдения	Зона наблюдения	Зона наблюдения	Зона наблюдения	Зона наблюдения	Зона наблюдения
147	001000010004243.85	Зона наблюдения	Зона наблюдения	Зона наблюдения	Зона наблюдения	Зона наблюдения	Зона наблюдения
148	001000010004243.86	Зона наблюдения	Зона наблюдения	Зона наблюдения	Зона наблюдения	Зона наблюдения	Зона наблюдения
149	001000010004243.87	Зона наблюдения	Зона наблюдения	Зона наблюдения	Зона наблюдения	Зона наблюдения	Зона наблюдения
150	001000010004243.88	Зона наблюдения	Зона наблюдения	Зона наблюдения	Зона наблюдения	Зона наблюдения	Зона наблюдения
151	001000010004243.89	Зона наблюдения	Зона наблюдения	Зона наблюдения	Зона наблюдения	Зона наблюдения	Зона наблюдения

Лист 42

Формы № Единого государственного реестра недвижимости и Единого государственного реестра недвижимости  
Сведения о кадастровом объекте

Кадастровый объект					
Имя/Фамилия/Имя отчество: <b>Рябенко А.А.</b>		Имя отчество: <b>А.А. Рябенко</b>			
ИНН/ОГРН: <b>50/01/2016 № 992801035120006</b>		ИНН/ОГРН: <b>50/01/010301034</b>			
Кадастровый номер: <b>50/01/010301034</b>					
Вид объекта недвижимости: <b>Земельный участок</b>					
Участок в границах территории, кадастровый номер которой указан в Едином государственном реестре недвижимости: <b>50/01/010301034</b>					
Участок в границах территории, кадастровый номер которой указан в Едином государственном реестре недвижимости: <b>50/01/010301034</b>					
Система координат: <b>СК "СЗ", зона 2</b>					
Дата: <b>2016.08.11</b>					
Исторический номер	Визуальная н.			Объем имущества по количеству	Функциональный назначения (содержание) (предназначение) (назначение) (целевое назначение) (вид)
	X	Y	Z		
1	02437670	215647019		земельный участок	земельный участок
2	02437670	215647019		земельный участок	земельный участок
3	02437670	215647019		земельный участок	земельный участок
4	02437670	215647019		земельный участок	земельный участок
5	02437670	215647019		земельный участок	земельный участок
6	02437670	215647019		земельный участок	земельный участок
7	02437670	215647019		земельный участок	земельный участок
8	02437670	215647019		земельный участок	земельный участок
9	02437670	215647019		земельный участок	земельный участок
10	02437670	215647019		земельный участок	земельный участок
11	02437670	215647019		земельный участок	земельный участок
12	02437670	215647019		земельный участок	земельный участок
13	02437670	215647019		земельный участок	земельный участок
14	02437670	215647019		земельный участок	земельный участок
15	02437670	215647019		земельный участок	земельный участок
16	02437670	215647019		земельный участок	земельный участок
17	02437670	215647019		земельный участок	земельный участок
18	02437670	215647019		земельный участок	земельный участок
19	02437670	215647019		земельный участок	земельный участок
20	02437670	215647019		земельный участок	земельный участок
21	02437670	215647019		земельный участок	земельный участок
22	02437670	215647019		земельный участок	земельный участок
23	02437670	215647019		земельный участок	земельный участок
24	02437670	215647019		земельный участок	земельный участок
25	02437670	215647019		земельный участок	земельный участок
26	02437670	215647019		земельный участок	земельный участок
27	02437670	215647019		земельный участок	земельный участок
28	02437670	215647019		земельный участок	земельный участок
29	02437670	215647019		земельный участок	земельный участок
30	02437670	215647019		земельный участок	земельный участок
31	02437670	215647019		земельный участок	земельный участок
32	02437670	215647019		земельный участок	земельный участок
33	02437670	215647019		земельный участок	земельный участок
34	02437670	215647019		земельный участок	земельный участок
35	02437670	215647019		земельный участок	земельный участок
36	02437670	215647019		земельный участок	земельный участок
37	02437670	215647019		земельный участок	земельный участок
38	02437670	215647019		земельный участок	земельный участок
39	02437670	215647019		земельный участок	земельный участок
40	02437670	215647019		земельный участок	земельный участок
41	02437670	215647019		земельный участок	земельный участок
Итого объектов недвижимости:				<b>32</b>	<b>Земельный участок</b>





Рисунок 4.2

Выводы по результатам проведения геодезических работ на территории объекта недвижимости  
 Сведения о числе выявленных дефектов:

Информационные сведения		
Лист № _____	Рисунок № 4.2	Виды работ
№ 45/01/2014 № 05/2014/03/222016	Высотные работы № 42	Высотные работы
Кодированный номер: 001000010334245		

№ п/п	Координаты, м				Обозначение вершины или пункта	Сведения о вершине или пункте (содержание, назначение, материал, высота, марка, класс, вид, материал, цвет)
	X	Y	Z	S		
107	527562,7650	5717,45			Вершина геодезической	0,7
108	527569,211	11246,1			Вершина геодезической	0,3
109	527565,192	11246,3			Вершина геодезической	0,3
110	527573,062	11246,1			Вершина геодезической	0,7
111	527583,042	11246,1			Вершина геодезической	0,3
112	527583,1	11246,1			Вершина геодезической	0,7
113	527583,042	11246,1			Вершина геодезической	0,3
114	527583,042	11246,1			Вершина геодезической	0,7
115	527583,042	11246,1			Вершина геодезической	0,3
116	527583,042	11246,1			Вершина геодезической	0,7
117	527583,042	11246,1			Вершина геодезической	0,3
118	527583,042	11246,1			Вершина геодезической	0,7
119	527583,042	11246,1			Вершина геодезической	0,3
120	527583,042	11246,1			Вершина геодезической	0,7
121	527583,042	11246,1			Вершина геодезической	0,3
122	527583,042	11246,1			Вершина геодезической	0,7
123	527583,042	11246,1			Вершина геодезической	0,3
124	527583,042	11246,1			Вершина геодезической	0,7
125	527583,042	11246,1			Вершина геодезической	0,3
126	527583,042	11246,1			Вершина геодезической	0,7
127	527583,042	11246,1			Вершина геодезической	0,3
128	527583,042	11246,1			Вершина геодезической	0,7
129	527583,042	11246,1			Вершина геодезической	0,3
130	527583,042	11246,1			Вершина геодезической	0,7
131	527583,042	11246,1			Вершина геодезической	0,3
132	527583,042	11246,1			Вершина геодезической	0,7
133	527583,042	11246,1			Вершина геодезической	0,3
134	527583,042	11246,1			Вершина геодезической	0,7
135	527583,042	11246,1			Вершина геодезической	0,3
136	527583,042	11246,1			Вершина геодезической	0,7
137	527583,042	11246,1			Вершина геодезической	0,3
138	527583,042	11246,1			Вершина геодезической	0,7
139	527583,042	11246,1			Вершина геодезической	0,3
140	527583,042	11246,1			Вершина геодезической	0,7
141	527583,042	11246,1			Вершина геодезической	0,3
142	527583,042	11246,1			Вершина геодезической	0,7
143	527583,042	11246,1			Вершина геодезической	0,3
144	527583,042	11246,1			Вершина геодезической	0,7
145	527583,042	11246,1			Вершина геодезической	0,3
146	527583,042	11246,1			Вершина геодезической	0,7
147	527583,042	11246,1			Вершина геодезической	0,3
148	527583,042	11246,1			Вершина геодезической	0,7
149	527583,042	11246,1			Вершина геодезической	0,3
150	527583,042	11246,1			Вершина геодезической	0,7
151	527583,042	11246,1			Вершина геодезической	0,3
152	527583,042	11246,1			Вершина геодезической	0,7
153	527583,042	11246,1			Вершина геодезической	0,3
154	527583,042	11246,1			Вершина геодезической	0,7
155	527583,042	11246,1			Вершина геодезической	0,3
156	527583,042	11246,1			Вершина геодезической	0,7
157	527583,042	11246,1			Вершина геодезической	0,3
158	527583,042	11246,1			Вершина геодезической	0,7
159	527583,042	11246,1			Вершина геодезической	0,3
160	527583,042	11246,1			Вершина геодезической	0,7
161	527583,042	11246,1			Вершина геодезической	0,3
162	527583,042	11246,1			Вершина геодезической	0,7
163	527583,042	11246,1			Вершина геодезической	0,3
164	527583,042	11246,1			Вершина геодезической	0,7
165	527583,042	11246,1			Вершина геодезической	0,3
166	527583,042	11246,1			Вершина геодезической	0,7
167	527583,042	11246,1			Вершина геодезической	0,3
168	527583,042	11246,1			Вершина геодезической	0,7
169	527583,042	11246,1			Вершина геодезической	0,3
170	527583,042	11246,1			Вершина геодезической	0,7
171	527583,042	11246,1			Вершина геодезической	0,3
172	527583,042	11246,1			Вершина геодезической	0,7
173	527583,042	11246,1			Вершина геодезической	0,3
174	527583,042	11246,1			Вершина геодезической	0,7
175	527583,042	11246,1			Вершина геодезической	0,3
176	527583,042	11246,1			Вершина геодезической	0,7
177	527583,042	11246,1			Вершина геодезической	0,3
178	527583,042	11246,1			Вершина геодезической	0,7
179	527583,042	11246,1			Вершина геодезической	0,3
180	527583,042	11246,1			Вершина геодезической	0,7
181	527583,042	11246,1			Вершина геодезической	0,3
182	527583,042	11246,1			Вершина геодезической	0,7
183	527583,042	11246,1			Вершина геодезической	0,3
184	527583,042	11246,1			Вершина геодезической	0,7
185	527583,042	11246,1			Вершина геодезической	0,3
186	527583,042	11246,1			Вершина геодезической	0,7
187	527583,042	11246,1			Вершина геодезической	0,3
188	527583,042	11246,1			Вершина геодезической	0,7
189	527583,042	11246,1			Вершина геодезической	0,3
190	527583,042	11246,1			Вершина геодезической	0,7
191	527583,042	11246,1			Вершина геодезической	0,3
192	527583,042	11246,1			Вершина геодезической	0,7
193	527583,042	11246,1			Вершина геодезической	0,3
194	527583,042	11246,1			Вершина геодезической	0,7
195	527583,042	11246,1			Вершина геодезической	0,3
196	527583,042	11246,1			Вершина геодезической	0,7
197	527583,042	11246,1			Вершина геодезической	0,3
198	527583,042	11246,1			Вершина геодезической	0,7
199	527583,042	11246,1			Вершина геодезической	0,3
200	527583,042	11246,1			Вершина геодезической	0,7

Рисунок 4.2

Видеонаблюдение помещений в здании с целью охраны собственности  
 Система в составе видеонаблюдения

Видеонаблюдение		Итого: 42		Итого: 42	
Лист № ...		Итого: 42		Итого: 42	
№ 42		№ 42		№ 42	
Контрагент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ»		№ 42		№ 42	
№ п/п	Кодировка, в том числе X, Y, Z, S	Объем оборудования	Средство измерения	Средство измерения	Средство измерения
119	527055 (527055)	Камера видеонаблюдения	Камера видеонаблюдения	Камера видеонаблюдения	Камера видеонаблюдения
120	527056 (527056)	Камера видеонаблюдения	Камера видеонаблюдения	Камера видеонаблюдения	Камера видеонаблюдения
121	527057 (527057)	Камера видеонаблюдения	Камера видеонаблюдения	Камера видеонаблюдения	Камера видеонаблюдения
122	527058 (527058)	Камера видеонаблюдения	Камера видеонаблюдения	Камера видеонаблюдения	Камера видеонаблюдения
123	527059 (527059)	Камера видеонаблюдения	Камера видеонаблюдения	Камера видеонаблюдения	Камера видеонаблюдения
124	527060 (527060)	Камера видеонаблюдения	Камера видеонаблюдения	Камера видеонаблюдения	Камера видеонаблюдения
125	527061 (527061)	Камера видеонаблюдения	Камера видеонаблюдения	Камера видеонаблюдения	Камера видеонаблюдения
126	527062 (527062)	Камера видеонаблюдения	Камера видеонаблюдения	Камера видеонаблюдения	Камера видеонаблюдения
127	527063 (527063)	Камера видеонаблюдения	Камера видеонаблюдения	Камера видеонаблюдения	Камера видеонаблюдения
128	527064 (527064)	Камера видеонаблюдения	Камера видеонаблюдения	Камера видеонаблюдения	Камера видеонаблюдения
129	527065 (527065)	Камера видеонаблюдения	Камера видеонаблюдения	Камера видеонаблюдения	Камера видеонаблюдения
130	527066 (527066)	Камера видеонаблюдения	Камера видеонаблюдения	Камера видеонаблюдения	Камера видеонаблюдения
131	527067 (527067)	Камера видеонаблюдения	Камера видеонаблюдения	Камера видеонаблюдения	Камера видеонаблюдения
132	527068 (527068)	Камера видеонаблюдения	Камера видеонаблюдения	Камера видеонаблюдения	Камера видеонаблюдения
133	527069 (527069)	Камера видеонаблюдения	Камера видеонаблюдения	Камера видеонаблюдения	Камера видеонаблюдения
134	527070 (527070)	Камера видеонаблюдения	Камера видеонаблюдения	Камера видеонаблюдения	Камера видеонаблюдения
135	527071 (527071)	Камера видеонаблюдения	Камера видеонаблюдения	Камера видеонаблюдения	Камера видеонаблюдения
Итого: 42					

Рисунок 4.2

Видеонаблюдение помещений в соответствии с объектом недвижимости  
 Система видеонаблюдения помещений

Этап № ...	Решение № 4.2	Видео наблюдение помещений № 4.2.1	Видео наблюдение помещений
30.09.2018 № 352018/03/22018			
Контрагент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ»			

№ п/п	Составление, №					Область ответственности за нарушение	Средство видеонаблюдения (характеристики, технические характеристики, марка, модель, наименование производителя, №, дата)
	X	Y	Z	W	S		
136	502380	2116026	74			Зона ответственности	Камера видеонаблюдения
137	502391	2116026	76			Зона ответственности	Камера видеонаблюдения
138	502398	2116026	78			Зона ответственности	Камера видеонаблюдения
139	502408	2116026	78			Зона ответственности	Камера видеонаблюдения
140	502409	2116026	80			Зона ответственности	Камера видеонаблюдения
141	502407	2116026	84			Зона ответственности	Камера видеонаблюдения
142	502401	2116026	79			Зона ответственности	Камера видеонаблюдения
143	502408	2116026	72			Зона ответственности	Камера видеонаблюдения
144	502391	2116026	76			Зона ответственности	Камера видеонаблюдения
145	502385	2116026	71			Зона ответственности	Камера видеонаблюдения
146	502385	2116026	76			Зона ответственности	Камера видеонаблюдения
147	502392	2116026	78			Зона ответственности	Камера видеонаблюдения
148	502391	2116026	76			Зона ответственности	Камера видеонаблюдения
149	502390	2116026	85			Зона ответственности	Камера видеонаблюдения
150	502395	2116026	71			Зона ответственности	Камера видеонаблюдения
151	502410	2116026	75			Зона ответственности	Камера видеонаблюдения

Уполномоченный представитель	М.П.	И.И.И.И.И.
Исполнитель работ	М.П.	И.И.И.И.И.

Приложение 4.2

Формы №1 Единого государственного реестра недвижимости (в отношении объектов недвижимости)  
Сведения о части зарегистрированного участка

Координаты участка				
Широта	Длина	Широта	Длина	Широта
59°11'29.16" Ю	95°29'45.55" Восток	59°11'29.16"	95°29'45.55"	59°11'29.16"
Коды точек опоры				
5920190143040143				
Базисная координатная система: проекция Гаусса-Крюкера, масштаб 1:50000				
Универсальный зональный код: 3				
Система координат: СКР-00, зона 1				
Длина: X				
Идентификационный номер	Высотные отметки, м		Угол наклона, градуса	
1	X	Y	A	B
	2	3		
2	924570,78	2156479,19	12,05°	12,05°
3	924572,44	2156476,14	12,05°	12,05°
4	924578,08	2156371,19	12,05°	12,05°
5	924581,84	2156322,08	12,05°	12,05°
6	924589,28	2156298,79	12,05°	12,05°
7	924611,14	2156293,19	12,05°	12,05°
8	924613,11	2156296	12,05°	12,05°
9	924643,18	2156273,16	12,05°	12,05°
10	924646,82	2156244,19	12,05°	12,05°
11	924659,18	2156228,17	12,05°	12,05°
14	924811,34	2156211,82	12,05°	12,05°
16	924828,5	2156201,7	12,05°	12,05°
18	924829,3	2156180,7	12,05°	12,05°
40	924949,93	2156164,28	12,05°	12,05°
49	924949,97	2156164,28	12,05°	12,05°
41	924947,19	2156164,93	12,05°	12,05°
Угол наклона по отношению к горизонту: 12,05°				
Система координат: СКР-00				
Система отсчета: Базисная				

Приложение 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о части земельного участка

Вид участка		Высота здания (этажа) - 5,2 м		Высота крыши -		Высота этажа -	
Этаж № -		Решение № 43		Высота этажа -		Высота этажа -	
№ 44/01/2014 № 05/2014/03/2014							
Код участка -							

Номер кадастрового номера	Классификация	Объем	Объем				Средняя рыночная стоимость на дату отчета	Средняя рыночная стоимость на дату отчета
			X	Y	Z	S		
01	02/00/01	152,1180000000	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
02	02/00/01	152,1180000000	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
03	02/00/01	152,1180000000	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
04	02/00/01	152,1180000000	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
05	02/00/01	152,1180000000	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
06	02/00/01	152,1180000000	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
07	02/00/01	152,1180000000	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
08	02/00/01	152,1180000000	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
09	02/00/01	152,1180000000	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
10	02/00/01	152,1180000000	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
11	02/00/01	152,1180000000	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
12	02/00/01	152,1180000000	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
13	02/00/01	152,1180000000	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
14	02/00/01	152,1180000000	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
15	02/00/01	152,1180000000	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
16	02/00/01	152,1180000000	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
17	02/00/01	152,1180000000	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
18	02/00/01	152,1180000000	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
19	02/00/01	152,1180000000	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
20	02/00/01	152,1180000000	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
21	02/00/01	152,1180000000	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
22	02/00/01	152,1180000000	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
23	02/00/01	152,1180000000	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
24	02/00/01	152,1180000000	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
25	02/00/01	152,1180000000	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
26	02/00/01	152,1180000000	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
27	02/00/01	152,1180000000	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
28	02/00/01	152,1180000000	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
29	02/00/01	152,1180000000	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
30	02/00/01	152,1180000000	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
31	02/00/01	152,1180000000	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
32	02/00/01	152,1180000000	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
33	02/00/01	152,1180000000	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
34	02/00/01	152,1180000000	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
35	02/00/01	152,1180000000	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
36	02/00/01	152,1180000000	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
37	02/00/01	152,1180000000	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
38	02/00/01	152,1180000000	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
39	02/00/01	152,1180000000	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
40	02/00/01	152,1180000000	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
41	02/00/01	152,1180000000	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
42	02/00/01	152,1180000000	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
43	02/00/01	152,1180000000	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
44	02/00/01	152,1180000000	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
45	02/00/01	152,1180000000	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
46	02/00/01	152,1180000000	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
47	02/00/01	152,1180000000	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
48	02/00/01	152,1180000000	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
49	02/00/01	152,1180000000	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
50	02/00/01	152,1180000000	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
51	02/00/01	152,1180000000	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
52	02/00/01	152,1180000000	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
53	02/00/01	152,1180000000	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
54	02/00/01	152,1180000000	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
55	02/00/01	152,1180000000	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
56	02/00/01	152,1180000000	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
57	02/00/01	152,1180000000	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
58	02/00/01	152,1180000000	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
59	02/00/01	152,1180000000	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
60	02/00/01	152,1180000000	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
61	02/00/01	152,1180000000	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
62	02/00/01	152,1180000000	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
63	02/00/01	152,1180000000	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
64	02/00/01	152,1180000000	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
65	02/00/01	152,1180000000	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
66	02/00/01	152,1180000000	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
67	02/00/01	152,1180000000	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
68	02/00/01	152,1180000000	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
69	02/00/01	152,1180000000	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
70	02/00/01	152,1180000000	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
71	02/00/01	152,1180000000	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
72	02/00/01	152,1180000000	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
73	02/00/01	152,1180000000	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
74	02/00/01	152,1180000000	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
75	02/00/01	152,1180000000	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
76	02/00/01	152,1180000000	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
77	02/00/01	152,1180000000	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
78	02/00/01	152,1180000000	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
79	02/00/01	152,1180000000	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
80	02/00/01	152,1180000000	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
81	02/00/01	152,1180000000	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
82	02/00/01	152,1180000000	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
83	02/00/01	152,1180000000	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
84	02/00/01	152,1180000000	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
85	02/00/01	152,1180000000	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
86	02/00/01	152,1180000000	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
87	02/00/01	152,1180000000	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
88	02/00/01	152,1180000000	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
89	02/00/01	152,1180000000	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
90	02/00/01	152,1180000000	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
91	02/00/01	152,1180000000	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
92	02/00/01	152,1180000000	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
93	02/00/01	152,1180000000	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
94	02/00/01	152,1180000000	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
95	02/00/01	152,1180000000	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
96	02/00/01	152,1180000000	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
97	02/00/01	152,1180000000	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
98	02/00/01	152,1180000000	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
99	02/00/01	152,1180000000	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
100	02/00/01	152,1180000000	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	





Рисунок 4.2

Видеонаблюдение помещений в здании по адресу: г. Екатеринбург, ул. Космонавтов, д. 100, стр. 100, в части помещений, принадлежащих на праве собственности ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ»

Видеонаблюдение		Итого: 100 камер		Итого: 100 камер		Итого: 100 камер	
№ п/п	Ссылка на камеру	Имя камеры	Имя пользователя	Имя пароля	Имя пароля	Имя пароля	Имя пароля
1	190	190	190	190	190	190	190
2	120	120	120	120	120	120	120
3	131	131	131	131	131	131	131
4	132	132	132	132	132	132	132
5	124	124	124	124	124	124	124
6	125	125	125	125	125	125	125
7	126	126	126	126	126	126	126
8	127	127	127	127	127	127	127
9	128	128	128	128	128	128	128
10	129	129	129	129	129	129	129
11	130	130	130	130	130	130	130
12	133	133	133	133	133	133	133
13	134	134	134	134	134	134	134
14	135	135	135	135	135	135	135







Рисунок 4.2

Видеонаблюдение помещений в здании с целью охраны собственности  
 Система в составе видеонаблюдения

Видеонаблюдение		Видеокамера		Видеокамера		Видеокамера	
№ п/п	Решение	Видеокамера	Видеокамера	Видеокамера	Видеокамера	Видеокамера	Видеокамера
А	Б	В	Г	Д	Е	Ж	З
81	521297.01	2176278.8			Данные отсутствуют		
81	021297.01	0106278.8			Данные отсутствуют		
83	511298.06	2176278.11			Данные отсутствуют		
82	521298.06	2176278.11			Данные отсутствуют		
83	502310.41	2176278.07			Данные отсутствуют		
84	502310.25	2176278.15			Данные отсутствуют		
87	511298.06	2176278.11			Данные отсутствуют		
88	511298.06	2176278.11			Данные отсутствуют		
81	522029.01	2176278.11			Данные отсутствуют		
82	522029.01	2176278.11			Данные отсутствуют		
89	522029.01	2176278.11			Данные отсутствуют		
87	010408.01	2176278.15			Данные отсутствуют		
88	010408.01	2176278.15			Данные отсутствуют		
89	010408.01	2176278.15			Данные отсутствуют		
001	521298.06	2176278.11			Данные отсутствуют		
002	521298.06	2176278.11			Данные отсутствуют		
Итого:							

Рисунок 4.2

Видеонаблюдение помещений в здании по адресу: г. Екатеринбург, ул. Мухоморова, д. 42А

Согласно ч. 4 ст. 178 Федерального закона от 28.12.2010 № 424-ФЗ

Исполнитель: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ»

Исполнитель: Иванов Иван Иванович

Исполнитель: Иванов Иван Иванович

Исполнитель: Иванов Иван Иванович

№ п/п	Компоненты, м					Объемные нагрузки на пол (кг/м <sup>2</sup> )	Среднее значение нагрузки (кг/м <sup>2</sup> )
	X	Y	Z	4	5		
102	527562	165035077	45			Данные отсутствуют	0,1
103	527562	165035077	45			Данные отсутствуют	0,1
104	527562	165035077	45			Данные отсутствуют	0,1
105	527562	165035077	45			Данные отсутствуют	0,1
106	527562	165035077	45			Данные отсутствуют	0,1
107	527562	165035077	45			Данные отсутствуют	0,1
108	527562	165035077	45			Данные отсутствуют	0,1
109	527562	165035077	45			Данные отсутствуют	0,1
110	527562	165035077	45			Данные отсутствуют	0,1
111	527562	165035077	45			Данные отсутствуют	0,1
112	527562	165035077	45			Данные отсутствуют	0,1
113	527562	165035077	45			Данные отсутствуют	0,1
114	527562	165035077	45			Данные отсутствуют	0,1
115	527562	165035077	45			Данные отсутствуют	0,1
116	527562	165035077	45			Данные отсутствуют	0,1
117	527562	165035077	45			Данные отсутствуют	0,1
118	527562	165035077	45			Данные отсутствуют	0,1
119	527562	165035077	45			Данные отсутствуют	0,1
120	527562	165035077	45			Данные отсутствуют	0,1
121	527562	165035077	45			Данные отсутствуют	0,1
122	527562	165035077	45			Данные отсутствуют	0,1
123	527562	165035077	45			Данные отсутствуют	0,1
124	527562	165035077	45			Данные отсутствуют	0,1
125	527562	165035077	45			Данные отсутствуют	0,1
126	527562	165035077	45			Данные отсутствуют	0,1
127	527562	165035077	45			Данные отсутствуют	0,1
128	527562	165035077	45			Данные отсутствуют	0,1
129	527562	165035077	45			Данные отсутствуют	0,1
130	527562	165035077	45			Данные отсутствуют	0,1

Итого: 0,1

М.П. \_\_\_\_\_

Исполнитель: \_\_\_\_\_



Рисунок 4.2

Видеонаблюдение помещений в соответствии с объектом недвижимости  
 Система в составе видеонаблюдения

Итого № ... Ресурса 4.2	Видео наблюдение 4.2.1	Видео наблюдение
30.09.2018 № 352018.03220006		
Контрагент (наименование)	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ»	

Итого №	Контрагент, №					Область ответственности за оборудование	Средство видеонаблюдения (характеристики, технические характеристики оборудования, марка, модель, наименование производителя, №, дата приобретения)
	X	Y	Z	W	S		
136	502380	2116026	74			Камера видеонаблюдения	Камера видеонаблюдения
137	502391	082104204	06			Камера видеонаблюдения	Камера видеонаблюдения
138	502398	2116026	04			Камера видеонаблюдения	Камера видеонаблюдения
139	502402	2116026	06			Камера видеонаблюдения	Камера видеонаблюдения
140	502408	082104204				Камера видеонаблюдения	Камера видеонаблюдения
141	502407	082104204	04			Камера видеонаблюдения	Камера видеонаблюдения
142	502401	082104204	06			Камера видеонаблюдения	Камера видеонаблюдения
143	502408	082104204	06			Камера видеонаблюдения	Камера видеонаблюдения
144	502391	082104204	06			Камера видеонаблюдения	Камера видеонаблюдения
145	502380	2116026	04			Камера видеонаблюдения	Камера видеонаблюдения
146	502391	082104204	06			Камера видеонаблюдения	Камера видеонаблюдения
147	502392	2116026	06			Камера видеонаблюдения	Камера видеонаблюдения
148	502391	082104204	06			Камера видеонаблюдения	Камера видеонаблюдения
149	502390	082104204	05			Камера видеонаблюдения	Камера видеонаблюдения
150	502395	082104204	21			Камера видеонаблюдения	Камера видеонаблюдения
151	502410	082104204	05			Камера видеонаблюдения	Камера видеонаблюдения

Итого оборудования по ресурсу	Камера видеонаблюдения	Камера видеонаблюдения
	Камера видеонаблюдения	Камера видеонаблюдения

М.П.





Рисунок 4.2

Видеонаблюдение помещений в здании с целью охраны имущества  
 Система в составе видеонаблюдения

Итого № ... Ресурса 4.2		Виды работ № 4.2.1		Виды работ № 4.2.2		Виды работ № 4.2.3	
30.09.2018 № 352018/0322018		30.09.2018 № 352018/0322018		30.09.2018 № 352018/0322018		30.09.2018 № 352018/0322018	
Контрактный номер		Контрактный номер		Контрактный номер		Контрактный номер	
Итого	Контрактный номер	Объем работ	Стоимость работ	Объем работ	Стоимость работ	Объем работ	Стоимость работ
№	№	№	№	№	№	№	№
81	521297.01	218278.8	218278.8	218278.8	218278.8	218278.8	218278.8
81	022897.01	316278.8	316278.8	316278.8	316278.8	316278.8	316278.8
83	511298.01	218278.8	218278.8	218278.8	218278.8	218278.8	218278.8
82	521298.01	218278.8	218278.8	218278.8	218278.8	218278.8	218278.8
83	521298.01	218278.8	218278.8	218278.8	218278.8	218278.8	218278.8
84	521298.01	218278.8	218278.8	218278.8	218278.8	218278.8	218278.8
87	521298.01	218278.8	218278.8	218278.8	218278.8	218278.8	218278.8
88	521298.01	218278.8	218278.8	218278.8	218278.8	218278.8	218278.8
89	521298.01	218278.8	218278.8	218278.8	218278.8	218278.8	218278.8
90	521298.01	218278.8	218278.8	218278.8	218278.8	218278.8	218278.8
91	521298.01	218278.8	218278.8	218278.8	218278.8	218278.8	218278.8
92	521298.01	218278.8	218278.8	218278.8	218278.8	218278.8	218278.8
93	521298.01	218278.8	218278.8	218278.8	218278.8	218278.8	218278.8
94	521298.01	218278.8	218278.8	218278.8	218278.8	218278.8	218278.8
97	521298.01	218278.8	218278.8	218278.8	218278.8	218278.8	218278.8
98	521298.01	218278.8	218278.8	218278.8	218278.8	218278.8	218278.8
99	521298.01	218278.8	218278.8	218278.8	218278.8	218278.8	218278.8
100	521298.01	218278.8	218278.8	218278.8	218278.8	218278.8	218278.8
101	521298.01	218278.8	218278.8	218278.8	218278.8	218278.8	218278.8
Итого							
Средств							
Материалов							
Работ							
Услуг							



Рисунок 4.2

Форма № 40 Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
 Сведения о части земельного участка

Земельный участок

Дата № \_\_\_\_\_ Регистра № 52/\_\_\_\_\_  
 04.01.2014 № 05/2014/012/2014  
 Дата вступления в силу \_\_\_\_\_  
 Дата окончания срока действия \_\_\_\_\_  
 Код участка \_\_\_\_\_ 05/05-06/0334.043

№ п/п	Кординаты, м					Описание границ земельного участка	Сведения о границах смежных земельных участков, имеющих отношение к данному участку, м
	X	Y	Z	X	Y		
1	503955	2116901		503955	2116901	Земельный участок № 05/05-06/0334.043	0,0
2	503955	2116901		503955	2116901	Земельный участок № 05/05-06/0334.043	0,0
3	503955	2116901		503955	2116901	Земельный участок № 05/05-06/0334.043	0,0
4	503955	2116901		503955	2116901	Земельный участок № 05/05-06/0334.043	0,0
5	503955	2116901		503955	2116901	Земельный участок № 05/05-06/0334.043	0,0
6	503955	2116901		503955	2116901	Земельный участок № 05/05-06/0334.043	0,0
7	503955	2116901		503955	2116901	Земельный участок № 05/05-06/0334.043	0,0
8	503955	2116901		503955	2116901	Земельный участок № 05/05-06/0334.043	0,0
9	503955	2116901		503955	2116901	Земельный участок № 05/05-06/0334.043	0,0
10	503955	2116901		503955	2116901	Земельный участок № 05/05-06/0334.043	0,0
11	503955	2116901		503955	2116901	Земельный участок № 05/05-06/0334.043	0,0
12	503955	2116901		503955	2116901	Земельный участок № 05/05-06/0334.043	0,0
13	503955	2116901		503955	2116901	Земельный участок № 05/05-06/0334.043	0,0
14	503955	2116901		503955	2116901	Земельный участок № 05/05-06/0334.043	0,0
15	503955	2116901		503955	2116901	Земельный участок № 05/05-06/0334.043	0,0

Дата составления документа \_\_\_\_\_  
 Место составления документа \_\_\_\_\_  
 М.П. \_\_\_\_\_

Рисунок 4.2

 Форма № 14 Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
 Сведения о части земельного участка

Информационная часть		Сведения об объекте недвижимости		Сведения о части земельного участка	
Лист № ...	Регистр № ...	Виды права № ...	№ ...	Виды права № ...	№ ...
34:08:0080000:001:001/001/001/001/001		52:08:0080000:001:001/001/001/001/001		52:08:0080000:001:001/001/001/001/001	
Коды объектов недвижимости		Коды объектов недвижимости		Коды объектов недвижимости	
Идентификационный номер	Классификация		Объект недвижимости	Объект недвижимости	Сведения об объекте недвижимости
	X	Y			
1	1	5	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
126	52:08:0080000:001:001/001/001/001/001	5	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
127	52:08:0080000:001:001/001/001/001/001	5	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
128	52:08:0080000:001:001/001/001/001/001	5	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
129	52:08:0080000:001:001/001/001/001/001	5	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
130	52:08:0080000:001:001/001/001/001/001	5	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
131	52:08:0080000:001:001/001/001/001/001	5	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
132	52:08:0080000:001:001/001/001/001/001	5	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
133	52:08:0080000:001:001/001/001/001/001	5	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
134	52:08:0080000:001:001/001/001/001/001	5	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
135	52:08:0080000:001:001/001/001/001/001	5	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
136	52:08:0080000:001:001/001/001/001/001	5	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
137	52:08:0080000:001:001/001/001/001/001	5	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
138	52:08:0080000:001:001/001/001/001/001	5	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
139	52:08:0080000:001:001/001/001/001/001	5	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
140	52:08:0080000:001:001/001/001/001/001	5	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
141	52:08:0080000:001:001/001/001/001/001	5	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
142	52:08:0080000:001:001/001/001/001/001	5	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
143	52:08:0080000:001:001/001/001/001/001	5	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
144	52:08:0080000:001:001/001/001/001/001	5	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
145	52:08:0080000:001:001/001/001/001/001	5	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
146	52:08:0080000:001:001/001/001/001/001	5	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
147	52:08:0080000:001:001/001/001/001/001	5	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
148	52:08:0080000:001:001/001/001/001/001	5	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
149	52:08:0080000:001:001/001/001/001/001	5	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
150	52:08:0080000:001:001/001/001/001/001	5	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
151	52:08:0080000:001:001/001/001/001/001	5	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок



**Решение**

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об исполнении обязательств по оплате государственной пошлины за услуги государственности  
Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Информация об объекте недвижимости															
Выс. №: 13.02.2018	Выс. от: 13.02.2018														
Квартальный номер: 10/09-01/006-1/0412	Выс. от: 10/09-01/006-1/0412														
<table border="1"> <tr> <td>1. Правообладатель (правообладатели)</td> <td>Иванов Иван Иванович 1.1. Представитель исполнительного органа государственной власти Республики Коми "Региональное агентство по развитию жилищного строительства" (далее - Агентство) на основании решения исполнительного органа государственной власти Республики Коми от 02.03.2018 № 13.02.2018</td> </tr> <tr> <td>2. Вид, номер и дата государственной регистрации права</td> <td>2.1. Единый государственный реестр недвижимости № 50/010/2018/003/2018-1 от 13.02.2018</td> </tr> <tr> <td>3. Документ-основание</td> <td>3.1. Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.04.2013 № 02/01/13/09-02/01/13 Решение об утверждении облигаций облигационного займа от 01.03.2014</td> </tr> <tr> <td>4. Описание права и обременения объекта недвижимости</td> <td>Доверительное управление, Московская область, Солнечногорский район, А. Троицкое, кадастровый номер 50/01/003/01/001/2, земельный участок, категория земель - "земли населенных пунктов", вид разрешенного использования - "для размещения объектов складского назначения для сельскохозяйственного производства, площадь - 516 кв. м, № 13/02/2018 50/01/003/003/00412/00006/2018-2</td> </tr> <tr> <td>4.1.1. Номер государственной регистрации права, на котором основано обременение права и обременение</td> <td>от 13.02.2018 на правах доверительного управления</td> </tr> <tr> <td>5. Вид, номер и дата государственной регистрации права и обременения</td> <td>Обременено с ипотекой от ООО "Региональное агентство по развитию жилищного строительства" (далее - Агентство) от 13.02.2018 № 13.02.2018</td> </tr> <tr> <td>6. Сведения об осуществлении государственной регистрации правообладателя в Едином государственном реестре недвижимости</td> <td>Право государственного управления от 13.11.2012</td> </tr> </table>		1. Правообладатель (правообладатели)	Иванов Иван Иванович 1.1. Представитель исполнительного органа государственной власти Республики Коми "Региональное агентство по развитию жилищного строительства" (далее - Агентство) на основании решения исполнительного органа государственной власти Республики Коми от 02.03.2018 № 13.02.2018	2. Вид, номер и дата государственной регистрации права	2.1. Единый государственный реестр недвижимости № 50/010/2018/003/2018-1 от 13.02.2018	3. Документ-основание	3.1. Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.04.2013 № 02/01/13/09-02/01/13 Решение об утверждении облигаций облигационного займа от 01.03.2014	4. Описание права и обременения объекта недвижимости	Доверительное управление, Московская область, Солнечногорский район, А. Троицкое, кадастровый номер 50/01/003/01/001/2, земельный участок, категория земель - "земли населенных пунктов", вид разрешенного использования - "для размещения объектов складского назначения для сельскохозяйственного производства, площадь - 516 кв. м, № 13/02/2018 50/01/003/003/00412/00006/2018-2	4.1.1. Номер государственной регистрации права, на котором основано обременение права и обременение	от 13.02.2018 на правах доверительного управления	5. Вид, номер и дата государственной регистрации права и обременения	Обременено с ипотекой от ООО "Региональное агентство по развитию жилищного строительства" (далее - Агентство) от 13.02.2018 № 13.02.2018	6. Сведения об осуществлении государственной регистрации правообладателя в Едином государственном реестре недвижимости	Право государственного управления от 13.11.2012
1. Правообладатель (правообладатели)	Иванов Иван Иванович 1.1. Представитель исполнительного органа государственной власти Республики Коми "Региональное агентство по развитию жилищного строительства" (далее - Агентство) на основании решения исполнительного органа государственной власти Республики Коми от 02.03.2018 № 13.02.2018														
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права	2.1. Единый государственный реестр недвижимости № 50/010/2018/003/2018-1 от 13.02.2018														
3. Документ-основание	3.1. Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.04.2013 № 02/01/13/09-02/01/13 Решение об утверждении облигаций облигационного займа от 01.03.2014														
4. Описание права и обременения объекта недвижимости	Доверительное управление, Московская область, Солнечногорский район, А. Троицкое, кадастровый номер 50/01/003/01/001/2, земельный участок, категория земель - "земли населенных пунктов", вид разрешенного использования - "для размещения объектов складского назначения для сельскохозяйственного производства, площадь - 516 кв. м, № 13/02/2018 50/01/003/003/00412/00006/2018-2														
4.1.1. Номер государственной регистрации права, на котором основано обременение права и обременение	от 13.02.2018 на правах доверительного управления														
5. Вид, номер и дата государственной регистрации права и обременения	Обременено с ипотекой от ООО "Региональное агентство по развитию жилищного строительства" (далее - Агентство) от 13.02.2018 № 13.02.2018														
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации правообладателя в Едином государственном реестре недвижимости	Право государственного управления от 13.11.2012														
Подпись: Мелик А. В. Должность:															

Лист № 3

Выполнен в Камений (географический) район, населенности не определена, расположенный в административном округе, адресная часть населенности  
Определение кадастрового номера земельного участка

Кадастровый номер			
Лист №	Решение №	Дата решения	Дата начала владения
13.02.2018			
Кадастровый номер:	44-07-0080300-0001/01		
Наименование, вид, кадастровый номер			
			
Масштаб 1:	Реальная ситуация		
Составитель:	Мухомов А. В.		

Листок 4  
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Область Московской области, муниципальное образование «Истринский район»

Ситуация			
Лист №	Рисунки А	Итого листов рисунков А/Б	Итого листов рисунков А/Б
13.02.2018			
Кадастровый номер	50:09/006011/03/7		
Схема расположения объекта недвижимости на земельном(ых) участке(х)			
Масштаб 1:	Дополнительные сведения		
ФИО кадастрового инженера	Мещеряков А. В.		

**18.3. Приложение №3. Документы, регламентирующие деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор**


Формы № **Р-17/01/011**

**Федеральная налоговая служба**

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**

о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года.

Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации юридических лиц" на основании представленных сведений в Единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года.

Общество с ограниченной ответственностью "Центр эксклюзивной собственности"  
(полное наименование юридического лица на русском языке с указанием организационно-правовой формы)

**ООО "ЦЭС"**  
(наименование юридического лица на русском языке)

Общество с ограниченной ответственностью "Центр эксклюзивной собственности"  
(фактическое наименование юридического лица)

зарегистрировано: Государственное учреждение Московская регистрационная палата  
(наименование регистрирующего органа)

23	апреля	1998	№ 001 304 982
<small>(число)</small>	<small>(наименование месяца)</small>	<small>(год)</small>	

за номером государственного регистрационного номера 

1	0	2	7	7	3	9	7	3	1	7	3	5
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Дати внесении записи 09 декабря 2002  
(число) (наименование месяца) (год)

Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве  
(наименование регистрирующего органа)

Старший государственный налоговый инспектор  
 Межрайонной ИФНС России № 46 по г. Москве

  
 (подпись, ФИО)


МП  
 серия **77** № **015862742**



Союз независимых экспертных организаций «Сумма Мнений»

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

«29» октября 2014 г.  
Дата включения в реестр

№ 33  
Регистрационный номер в реестре

Общество с ограниченной ответственностью  
«Центр экспертизы собственности»

Является членом Союза независимых экспертных организаций «Сумма Мнений»



Президент СНЭО «Сумма мнений»

Лебедев А.В.

620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23, офис 13  
Тел.: 8-800-333-87-38, www.sgomn.ru



Общество с ограниченной ответственностью  
«Центр экспертизы собственности»

Союз независимых экспертных организаций  
«Сумма Мнений»  
(СНЭО «Сумма Мнений»)

620100, Екатеринбург, ул. Ткачев, д. 33  
(БЦ «Clever Park»), офис 13  
тел.: 8-800-333-87-38  
mail: [snumma@mail.ru](mailto:snumma@mail.ru)  
[www.snumma.ru](http://www.snumma.ru)  
ОГРН 113660000090  
ИНН/КПП 6685994111/668501001

13.02.2019 г. №3/2019-В

## ВЫПИСКА

из реестра

Союза независимых экспертных организаций «Сумма Мнений»  
(СНЭО «Сумма Мнений»)

Настоящая выписка из реестра Союза независимых экспертных организаций «Сумма Мнений» выдана по запросу Общества с ограниченной ответственностью «Центр экспертизы собственности» о том, что Общество с ограниченной ответственностью «Центр экспертизы собственности» является действительным членом СНЭО «Сумма Мнений» и включен в реестр членов СНЭО «Сумма Мнений» «29» октября 2014 года за регистрационным номером 33.

Президент СНЭО «Сумма Мнений»

**ПОЛИС № 022-073-002817/18**

**страховании гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц**

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 022-073-002817/18 от 05.10.2018 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования гражданской ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО «Центр экспертизы собственности»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	107078, г. Москва, Б. Козловский пер., д.11, стр.1, пом. II, комн. 11
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	7 000 (Семь тысяч) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безакцидным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «01» ноября 2018 г. по «31» октября 2019 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<p>Объектом страхования являются на протяжении законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Страхователем требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</p> <p>Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованное лицо) осуществляет оценочную деятельность:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба законному, законному договору на проведение оценки, и (или) третьим лицам;</li> <li>- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки;</li> <li>- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинения вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</li> </ul>
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<p>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- нарушения договора на проведение оценки действительной (бездолевой) Страхователем в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба;</li> <li>- причинения вреда имуществу третьих лиц (бездолевой) Страхователем в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба.</li> </ul> <p>Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.</p>

Страховщик:  
ООО «Абсолют Страхование»  
Генеральный директор страховой компании  
на основании Договора №022-073-002817/18 от 05.10.2018г.



(Госталова Е.Ю.)

Страхователь:  
ООО «Центр экспертизы собственности»  
Генеральный директор на основании Устава



(Стефанок Е.Ю.)



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

## ДИПЛОМ

о профессиональной подготовке

ППП № 984601

Настоящий диплом выдан Кобалевай Елене Васильевне

в том, что он(а) с 10 марта 2021 года, ИЧУ ВПО «Московский филиал профессионального университета «Синара» (ФПФ) успешно освоил(а) учебные программы профессионального уровня по специальности «Специализация в сфере экономики» (Формы обучения) «Специализация в сфере экономики» (Формы обучения) «Специализация в сфере экономики» (Формы обучения)

Государственный аттестационный институт реализовал от 10 марта 2021 года учебную программу (специальности квалификация) Кобалевай Елена Васильевна и выдал профессиональный диплом в сфере экономики (специальности квалификация) «Специализация в сфере экономики» (Формы обучения) «Специализация в сфере экономики» (Формы обучения)

Свистова

Диплом является государственными документами  
и профессионального образования



Диплом имеет силу государственного документа  
и профессионального образования

Регистрационный номер 0445



Страховая Акционерная Компания  
**ЭНЕРГОГАРАНТ**

**ПОЛИС N 180005 – 035 – 000185**  
**ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКОВ**

**Страхователь:** Ковалева Елена Васильевна  
 Адрес: г. Москва, Врочобный проезд, д13, корп.1, кв. 46  
 Паспорт РФ 46 13 315158  
 Выдан: 15.01.2014 г. ОУФМС России по Московской области по Шаховском Муниципальному району

**Диплом о профессиональной переподготовке** ИП №984601  
 Дата выдачи: 09 июля 2008 г.  
 Выдан: ИСУ ВПО «Московский финансово-промышленный академия (МФПА)»

Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.

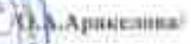
Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения ущерба заказчику и/или третьим лицам действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба.

Выпущенноприобретен: заказчик по договору на проведение оценки и/или третьи лица, которым причинен ущерб Страхователем при осуществлении последним оценочной деятельности.

Страховая сумма, руб.	Страховая премия, руб.
300 000,00	1 140,00

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора обязательного страхования ответственности оценщика N 180005 – 035 – 000185 от 02 января 2018 г.

Настоящий Полис действует с «14» января 2019 г. по «13» января 2020 г.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	СТРАХОВЩИК:
С условиями страхования ознакомлен и согласен.	Должность: Главный специалист Департамента страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков Ф.И.О. Аркезюна Ольга Александровна Доверенность № 02523160175 от 26.11.2017 г. Телефон: 737-01-00 доб.109
 /Е.В.Ковалева/	 /О.А.Аркезюна/
	М.П. Имя формы: 100/01-01

Дата выдачи полиса: «02» января 2018 г.





